Gemeente
Amsterdam

Woonagenda
2025

Colofon
De Woonagenda 2025 is opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur van Amsterdam en is op 19 juli 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam.

Contact
Gemeente Amsterdam, Afdeling Wonen
Postbus 1900
1000 bx Amsterdam
www.amsterdam.nl/woonagenda

Woonagenda 2025

Voldoende, betaalbare en goede woningen

Vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 19 juli 2017

Voorwoord

Amsterdam is en blijft van iedereen.

Amsterdam is continu in verandering. Dat zorgt voor veel dynamiek die voor mensen heel verschillend uit kan pakken. Dat roept voor de overheid de vraag op: wat wil je veranderen, waarop wil je sturen en wat laat je aan de markt over? Te veel overheidssturing kan die dynamiek verstoren of zelfs stilleggen. Maar zonder enige sturing of kaders ligt er een groot risico dat het recht van de sterkste gaat gelden, waardoor andere mensen in de knel kunnen komen. Willen we ervoor zorgen dat Amsterdam voor iedereen is, dan moeten we op zoek naar de juiste balans waarbij ongewenste effecten zoveel mogelijk worden voorkomen. Juist die balans van een dynamische stad waarbij de ongewenste effecten zo veel mogelijk worden geremd, is de basis voor een Amsterdam van iedereen.

Amsterdam is in ontwikkeling en laat vanaf 1860 een eeuw lang een groei van 245.000 inwoners naar bijna 870.000 in 1960 zien. Dat is nog altijd het hoogste aantal inwoners dat Amsterdam gekend heeft in haar lange geschiedenis. Want in de 25 jaar daarna daalde het aantal flink tot ruim 675.000 inwoners in 1985. Vanaf dat jaar gingen er zich weer meer mensen vestigen in de stad dan dat er wegtrokken. Het aantal inwoners steeg tot circa 840.000 in 2016. In de laatste 10 jaar was de groei van het aantal inwoners groter dan ooit. Naar verwachting zal de groei aanhouden. Amsterdam zal in 2025 meer dan 900.000 inwoners hebben en tot 2050 doorgroeien naar 922.000.

De toenemende aantrekkingskracht van Amsterdam en met name ook de aantrekkende economie hebben grote effecten op de stad. Zo was er drie jaar geleden nog sprake van een financiële crisis die leidde tot een crisis in de bouw. Er werd nauwelijks gebouwd noch getransformeerd. Sinds een paar jaar staan de investeerders echter weer in de rij om te gaan bouwen. De laatste twee jaar zijn er al meer huizen in aanbouw genomen dan in de vier jaar daarvoor bij elkaar. Meer aanbod helpt om tegemoet te komen aan de vraag. Ondanks de grote sprint in nieuwbouw zijn de huizenprijzen in de koopsector explosief gestegen. De gemiddelde WOZ-waarde in Amsterdam steeg alleen de laatste twee jaar al met ruim 27%. Voor veel mensen is een koophuis inmiddels niet meer weggelegd, ondanks de historisch lage rentestand.

Vanuit het Rijk zijn recent tal van maatregelen genomen die de situatie op de Amsterdamse woningmarkt verder bemoeilijken. Zo besloot het kabinet om de WOZ-waarde mee te laten tellen bij de maximale huurhoogte. Door de stijgende koopprijzen zien huurders hun huren fors stijgen. Ook de toenemende mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten, het voorstel voor vrijstelling van het woningwaarderingsstelsel voor kleinere woningen en de verhuurderheffing hebben gezorgd voor veel veranderingen voor verhuurders en huurders. Door ontwikkelingen in het sociaal domein, zoals de extramuralisering in de zorg en

langer zelfstandig wonen, wordt er tegelijkertijd een groter beroep gedaan op de gereguleerde huurwoningen. Voldoende woningen zijn een voorwaarde voor het realiseren van de ontwikkelingen in het sociaal domein.

Deze Woonagenda kijkt vooruit naar het jaar 2025. Wat is er nodig om te zorgen dat Amsterdam een gezonde, dynamische, gemengde stad blijft waar ruimte is voor iedereen? Voor oude Amsterdammers en voor nieuwe Amsterdammers. Voor gezinnen en voor starters. Voor studenten en voor ouderen. Voor mensen met alle soorten inkomens. Die opgave is uiteraard ingewikkeld. We zijn afhankelijk van tal van factoren die voor Amsterdam niet of nauwelijks beïnvloedbaar zijn. Zoals de staat van de economie, beslissingen vanuit Europa, Rijk en regio. Dat laat onverlet dat we ondanks de invloeden van de externe dynamiek gaan roeien met de riemen die we hebben. We kunnen zeker niet alles beïnvloeden, maar we hebben wel degelijk mogelijkheden en instrumenten om bepaalde effecten aan te pakken en andere ontwikkelingen juist te stimuleren.

Omdat we vinden dat Amsterdam van iedereen is, ben ik in gesprek gegaan met de Amsterdammers. Ik heb gesprekken gevoerd op markten, ik heb een enquête gehouden onder 6.843 Amsterdammers en stadsgesprekken gevoerd met bewoners en professionals. De opbrengst van al deze gesprekken hebben mij belangrijke inzichten gegeven voor deze Woonagenda.

De situatie in Amsterdam is de laatste jaren sterk veranderd. Nu is het tijd om vooruit te kijken. Deze Woonagenda geeft ons richting naar de toekomst. Niet alleen voor het restant van deze bestuursperiode maar ook voor de periodes met nieuwe colleges. Het is een richtinggevend, kaderstellend en praktisch document, waarmee we de discussie kunnen aangaan met de politiek, maar ook met de stad. Deze Woonagenda kan ook waardevol zijn op weg naar de gemeenteraadsverkiezingen van 2018. Met 2025 als horizon wil ik bescheiden zijn over de reikwijdte van deze agenda in de tijd. Zo heb ik hiervoor geschetst dat de wereld van het wonen in Amsterdam enorm in verandering is. Dat kan zich in de toekomst ook voordoen. Maar de inhoudelijke boodschap van deze Woonagenda blijft voorop staan: zorgen voor voldoende, betaalbare en goede woningen is een uitgangspunt voor de langere termijn.

Ik ben blij dat ik u deze Woonagenda kan presenteren. Hierin staat beschreven hoe het Amsterdamse college wil blijven investeren in een stad waar voldoende woningen zijn voor alle Amsterdammers, woningen die duurzaam zijn en van goede kwaliteit en woningen die betaalbaar zijn voor de Amsterdammers die erin wonen of gaan wonen. Deze Woonagenda is een initiatief van de gemeente maar met de hulp van veel Amsterdammers tot stand gekomen. Willen we dat dit een succes wordt dan hebben we de samenwerking met tal van partijen hard nodig. Goede samenwerking met huurders, kopers, verhuurders en bouwers staat centraal. Want samen met hen en daarmee met alle Amsterdammers bouwen we aan de toekomst van de stad.

Laurens Ivens
Wethouder Bouwen en Wonen

Inhoud

		Samenvatting	9
		Leeswijzer	12
1		**Feiten en cijfers Amsterdamse woningmarkt**	**13**
	1.1	De woningvoorraad	14
	1.2	Woningaanbod	17
	1.3	De woning	25
2		**De woningvoorraad en woningbehoefte in 2025**	**29**
	2.1	Achtergrond prognose woningvoorraad	31
	2.2	Achtergrond prognose woningbehoefte	33
3		**Voldoende woningen: acties**	**35**
	3.1	Wat wordt er al gedaan	35
	3.2	Gereguleerde huurwoningen	38
	3.3	Middeldure huurwoningen	39
	3.4	Gemengde stad	41
	3.5	Strategische Buurtontwikkeling	43
	3.6	De aanvullende acties op een rij	44
4		**Betaalbare woningen: acties**	**45**
	4.1	Wat wordt er al gedaan	45
	4.2	Woonruimteverdeling	48
	4.3	Doelgroepen	51
	4.4	Middeninkomens	52
	4.5	Passend wonen	54
	4.6	De aanvullende acties op een rij	56
5		**Goede woningen: acties**	**57**
	5.1	Wat wordt er al gedaan	57
	5.2	Woningkwaliteit	61
	5.3	Duurzaamheid	63
	5.4	Bewonersondersteuning en belangenbehartiging	64
	5.5	De aanvullende acties op een rij	65

Samenvatting

Deze Woonagenda heeft als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025. We brengen in kaart waar de huidige woningmarkt te kort schiet, wat we daar nu al aan doen en welke aanvullende acties nodig zijn.

Naast de feiten en cijfers over de huidige woningmarkt, de prognose van de woningvoorraad en woningbehoefte, zijn de stadsgesprekken een belangrijke bouwsteen voor de Woonagenda. In het kader van de stadsgesprekken is wethouder Ivens op vier markten in gesprek gegaan, is er een enquête gehouden onder 6.843 Amsterdammers en zijn er gesprekken gevoerd met bewoners en professionals. De belangrijkste thema's die uit de stadsgesprekken kwamen, zijn: meer gereguleerde huur, meer middeldure huurwoningen, meer passendheid op huur en grootte, meer flexibiliteit, starters hebben moeilijk toegang tot de Amsterdamse woningmarkt en Amsterdammers eerst.

Uit de prognose van de woningbehoefte en de woningvoorraad blijkt dat in 2025 het grootste tekort zit in de gereguleerde huurvoorraad: een voorraad van 39% terwijl 49% van de huishoudens behoefte heeft aan deze woningen. De voorraad middeldure huur groeit volgens de prognose naar 9%, waardoor de voorraad meer in de buurt komt van de behoefte (11%). Ook in het dure deel van de koopsector voorzien we een tekort. Anders dan de huishoudens die een voorkeur hebben voor de goedkope huur en middeldure huur, kunnen huishoudens die duur willen kopen uitwijken naar middensegment koop of goedkope koop. In deze delen van de woningvoorraad wordt de voorraad groter dan de behoefte. Dit geldt ook voor de voorraad dure huurwoningen (4% behoefte ten opzichte van 14% voorraad).

Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. De constateringen uit de prognose zijn hierbij leidend. De acties die hierbij horen:

1. Met de corporaties en de huurders een nieuwe afspraak maken over het dynamisch evenwicht.
2. Lobby om het woningwaarderingstelsel aan te passen ter voorkoming van het wegstromen van de gereguleerde huur én het verkleinen van het gat tussen gereguleerde huur en vrije sector huur.
3. Jaarlijks minimaal 1.500 middeldure huurwoningen laten bouwen.
4. Met de corporaties en de huurders afspreken dat vrije sector huurwoningen tenminste 25 jaar inflatievolgend worden verhuurd in het middensegment, ook na mutatie.
5. Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Per plangebied bepalen we welk programma wordt gerealiseerd. Op korte termijn worden spelregels voor de uitvoering opgesteld en ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd.

6. Er naar streven dat een significant deel van het middensegment in de nieuwbouw groter wordt dan 70 m².
7. Met de corporaties en de huurders een nieuwe afspraak maken over de verkoop en liberalisatie van gereguleerde huurwoningen in de gebieden waar het aandeel gereguleerde huurwoningen lager of gelijk is aan 35%.
8. Voor de Strategische Buurtontwikkeling per stadsdeel agenda's op hoofdlijnen vaststellen.

Als de woningvoorraad door bovenstaande acties beter aansluit bij de woningbehoefte, is het belangrijk dat deze woningen ook bewoond worden door de huishoudens die hierop zijn aangewezen. Een te dure huurwoning, een te goedkope huurwoning, een te kleine huurwoning of juist veel te groot: in 2025 komt dit veel minder voor dan nu.

De acties voor 'betaalbare woningen' zijn gericht op de herziening van de woonruimteverdeling, het gerichter verhuren van middeldure huurwoningen aan middeninkomens en passend wonen in de huursector:

9. Een onderzoek starten naar de vermogenstoets voor de toewijzing van gereguleerde huurwoningen.
10. De huidige wijze van het verloten van gereguleerde huurwoningen van corporaties beëindigen.
11. Betere slaagkans voor mindervaliden voor een nultredenwoning.
12. Introduceren van de mogelijkheid om zorghuisvesting te labelen met een zorglabel en actief stimuleren dat seniorencomplexen en zorghuisvestingslocaties, die daarvoor geschikt zijn, verbreed worden naar complexen met zorg en zelfstandig wonen.
13. In overleg met de regiogemeenten over het instellen van regionale bindingseisen.
14. Plan maken voor ouderenhuisvesting en jongeren- en studentenhuisvesting.
15. Met de corporaties en de huurders nieuwe afspraken maken over de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen.
16. Een onderzoek starten naar de uitvoerbaarheid van een huisvestingsvergunning voor middeldure huur.
17. Een onderzoek starten naar een voorrangsregeling voor middeldure huur voor woningzoekenden uit de zorg, het onderwijs en de politie.
18. Voor grote woningen een bezettingsnorm of algemene voorrang voor gezinnen invoeren.
19. Met de corporaties en de huurders bekijken of en op welke wijze flexibel huren en/of woonarrangementen ingezet kunnen worden.

Het derde uitgangspunt van de Woonagenda is ‘goede woningen’. Woningkwaliteit, duurzaamheid en bewonersondersteuning staan hierbij centraal. In 2025 hebben woningen minder achterstallig onderhoud en zijn gezonder, veiliger en comfortabeler om in te wonen. Bewoners worden ondersteund bij problemen met hun woning.

De Woonagenda 2025 legt de volgende acties vast onder de noemer ‘goede woningen’:

20. Besluiten of het Programma Woningkwaliteit een structureel karakter krijgt.
21. Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een Amsterdams Registratiesysteem Woningkwaliteit. Een kosten- en batenanalyse is onderdeel van dit onderzoek.
22. De mogelijkheden onderzoeken om gericht bestuurlijke boetes aan huisjesmelkers op te leggen en instrumenten zoals beheerovername, onteigening of strafrechtelijke vervolging in te zetten.
23. Met de corporaties en de huurders aanvullende duurzaamheidseisen afspreken voor nieuwbouw.
24. Met de corporaties en huurders aanvullende duurzaamheidsprestaties afspreken voor de bestaande woningen. Hierbij een routekaart op te stellen waarbij de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs leidend zijn.
25. Behouden van de structurele middelen voor bewonersondersteuning en belangenbehartiging.

Leeswijzer

De grootste knelpunten op de Amsterdamse woningmarkt worden in hoofdstuk één in kaart gebracht aan de hand van feiten en cijfers over de woningmarkt en de resultaten van de stadsgesprekken in Amsterdam. Hoofdstuk twee bevat de prognose van de woningvoorraad en de woningbehoefte tot 2025.

Deze analyses zijn de basis voor de acties in deze Woonagenda. De acties zijn verdeeld in drie hoofdstukken. Hoofdstuk drie behandelt de acties voor voldoende woningen in 2025. Vooral de gereguleerde huur en middeldure huur vragen om aandacht. Deze woningmarktsegmenten sluiten niet goed aan op de woningbehoefte in 2025.

Hoofdstuk vier gaat over betaalbare woningen: hoe zorgen we ervoor dat de woningen ook terecht komen bij de huishoudens die ze het hardst nodig hebben? Dit betekent dat er bij nieuwe verhuringen nog scherper gekeken moet worden of een woning passend is, zowel wat betreft inkomen en huur, als wat betreft woninggrootte en huishoudenssamenstelling. De herziening van de woonruimteverdeling van gereguleerde huurwoningen van corporaties is hiervoor een belangrijke actie.

Elke Amsterdammer verdient een goede woning. Als woningen schaars zijn, dan is het ook belangrijk dat alle woningen bewoond worden. Hoofdstuk vijf presenteert de acties die tot 2025 nodig zijn voor goede woningen in Amsterdam.

De woonagenda 2025: voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen

Voldoende woningen
De woningvoorraad en woningbehoefte sluiten beter op elkaar aan in 2025. Het uitgangspunt daarbij is: de woningbehoefte in 2025.

Betaalbare woningen
De woning past bij het inkomen en de grootte van het huishouden. Een te dure huurwoning, een te goedkope huurwoning, een te kleine huurwoning of juist veel te groot: in 2025 komt dit veel minder voor dan nu.

Goede woningen
Woningen zijn om in te wonen en zijn klaar voor de toekomst. In 2025 hebben woningen minder achterstallig onderhoud en zijn gezonder, veiliger en comfortabeler om in te wonen. Bewoners krijgen hulp bij problemen met hun woning.

1 Feiten en cijfers Amsterdamse woningmarkt

Hoe ziet de woningvoorraad er uit, wat is de omvang van de verschillende inkomensgroepen en hoe wonen zij? Naast de woningvoorraad gaat dit hoofdstuk over het woningaanbod en het huidige gebruik en de kwaliteit van de woningen in Amsterdam. In aparte tekstblokken staan, onderaan de volgende pagina's, enkele uitkomsten uit de stadsgesprekken, die gevoerd zijn in het kader van de Woonagenda. Dit gesprek is, naast de feiten en de cijfers over de woningmarkt, een belangrijke leidraad voor het bepalen van de richting in deze Woonagenda. Op www.amsterdam.nl/woonagenda zijn alle resultaten van de stadsgesprekken te vinden.

In de woonagenda worden de volgende definities gebruikt:

Lage inkomens:	tot € 34.911 (bruto/jaar)
Middeninkomens:	€ 34.911 tot € 52.367 (1,5 keer modaal)
Hoge inkomens:	vanaf € 52.367
Gereguleerde huur:	tot € 710,68
Vrije sector huur:	vanaf € 710,68
Middeldure huur:	€ 710,68 tot € 971
Dure huur:	vanaf € 971
Betaalbare koop:	tot € 152.000
Middeldure koop:	tussen € 152.000 en € 249.000
Dure koop:	vanaf € 249.000

De basis voor de cijfers over de woningvoorraad en inkomensgroepen zijn het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA). Dit onderzoek is in 2015 uitgevoerd en heeft daarmee als peildatum 1 januari 2015. De genoemde huurbedragen hebben hierdoor prijspeil 1 januari 2015. Dit geldt niet voor de koopprijzen. Deze zijn gebaseerd op de WOZ-waarde van 1 januari 2014. Halverwege 2017 wordt het nieuwe WiA-onderzoek uitgevoerd.

Er zijn volgens WiA 2015 afgerond 179.000 gereguleerde huurwoningen van corporaties. Dit getal komt niet overeen met de databank van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (170.801 op 1 januari 2015). Omdat de prognose tot 2025 over de hele woningvoorraad gaat, wordt gebruik gemaakt van de cijfers over de hele woningvoorraad in 2015 uit WiA. Over dit verschil heeft wethouder Ivens de gemeenteraad op 15 maart 2016 per brief geïnformeerd.

Uit de stadsgesprekken: Als u de wethouder wonen zou zijn, welk thema zou u dan het eerst aanpakken?
Meerdere antwoorden zijn mogelijk.

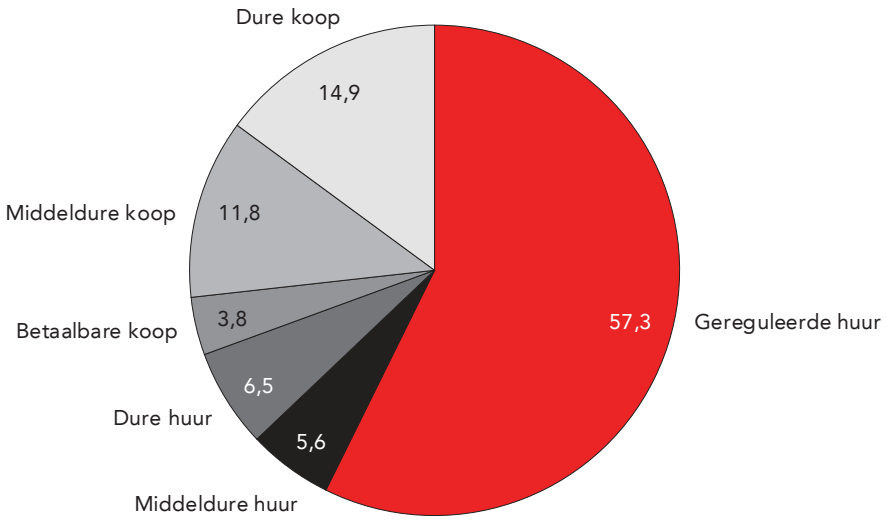
Meer gereguleerde huurwoningen	67%	Illegale onderhuur	15%
Illegale toeristische verhuur	59%	Leegstand	11%
Woningen bijbouwen	38%	Minder gereguleerde huurwoningen	10%
Renovatie en onderhoud	28%	Anders, weet niet	5%
Beter toewijzen gereguleerde huur	27%	Weet niet, geen antwoord	1%
Scheefwonen	26%		

1.1 De woningvoorraad

Op 1 januari 2015 bestond de woningvoorraad in Amsterdam uit 417.096 zelfstandige woningen. Van deze woningen is 30,6% een koopwoning, 45,5% van de woningvoorraad is een huurwoning van een corporatie en 23,9% bestaat uit huurwoningen van particuliere verhuurders.

In figuur 1.1 staat de procentuele verdeling van de woningvoorraad. Het aandeel gereguleerde huurwoningen van corporaties en particuliere eigenaren is 57,3%. Dit percentage daalt al jaren door verkoop, sloop en liberalisatie. Van deze gereguleerde voorraad is het grootste deel in eigendom van corporaties (42,9% van de totale woningvoorraad). Van de totale woningvoorraad is 12,1% een huurwoning in de vrije sector. Hiervan is 5,6% een middeldure huurwoning, 6,5% heeft een dure huur. Het aandeel koopwoningen is de afgelopen jaren toegenomen tot 30,6% van de woningvoorraad. Het grootste gedeelte hiervan is dure koop, 14,9%. Daarnaast bestaat 11,8% uit middeldure koopwoningen en maar 3,8% is een betaalbare koopwoning.

Figuur 1.1 - Woningvoorraad Amsterdam 1 januari 2015



Uit de stadsgesprekken: Meer gereguleerde huur

Amsterdammers vinden dat er te weinig gereguleerde huurwoningen zijn in Amsterdam. Ze zien dat dit aantal ook snel kleiner wordt doordat corporaties gereguleerde huurwoningen verkopen. De wachttijden voor gereguleerde huurwoningen zijn heel lang, thuiswonende kinderen kunnen geen woning vinden, en er zijn weinig mogelijkheden om naar een andere, meer geschikte gereguleerde huurwoning te verhuizen. Veel Amsterdammers vinden dan ook dat corporaties zouden moeten stoppen met de verkoop van gereguleerde huurwoningen.

De woningvoorraad zoals hiervoor beschreven bestaat uit zelfstandige woningen. Dit betekent dat de woning een eigen adres, badkamer en keuken heeft. Uit recent onderzoek blijkt dat er in 2016 op 12.700 zelfstandige woningen drie of meer volwassenen wonen die de woning delen. Niet iedereen woont in een zelfstandige woning. Een deel van de Amsterdammers woont in een onzelfstandige woning, bijvoorbeeld een studentenkamer. Onzelfstandige woningen vormen maar een klein deel van alle woonruimte in Amsterdam. De onzelfstandige woningmarkt is desondanks belangrijk voor de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt. Veel mensen maken hun start op de woningmarkt door het huren van een kamer of het delen van een woning. Het is lastig om een goed beeld te krijgen van de omvang en prijzen van dit segment van de woningmarkt. Zelfstandige woningen kunnen verhuurd worden aan drie vrienden. Iemand kan besluiten om een kamer in zijn of haar huis te verhuren en daar na drie maanden weer mee stoppen. Er is zoiets als bewoonde niet-woningen: plekken die officieel geen woonruimte zijn, maar waar wel gewoond wordt. Al dan niet tijdelijk. Kortom: het onzelfstandige deel van de woningmarkt is zeer dynamisch en flexibel. Dit is ook de waarde van de onzelfstandige voorraad, maar maakt sturing ervan zeer lastig. De Woonagenda is daarom gericht op de zelfstandige woningvoorraad.

Passend wonen

Van de woningvoorraad heeft 61,3% een huurprijs of een WOZ-waarde die betaalbaar is voor huishoudens met een laag inkomen. Dit gaat om gereguleerde huurwoningen (57,3%) aangevuld met betaalbare koopwoningen. Van alle huishoudens heeft 51,4% een laag inkomen. Dit betekent dat er een marge is tussen de huishoudens en de woningvoorraad van 9,9 procentpunten. Wanneer we alleen kijken naar de gereguleerde huurwoningen dan is de marge kleiner, namelijk 5,9 procentpunten.

Van alle huishoudens in Amsterdam heeft slechts 15,8% een middeninkomen. De voorraad middeldure huurwoningen is 5,6% van het totaal en van de midden-inkomens woont maar 10% in een middeldure huurwoning. De middeldure koopvoorraad beslaat 11,8% van de totale woningvoorraad. Van de midden-inkomens woont 23% in een middeldure koopwoning.

Voor de hoge inkomens speelt betaalbaarheid op de woningmarkt een minder belangrijke rol dan voor de andere inkomensgroepen. Van de Amsterdamse huishoudens heeft 32,8% een hoog inkomen en maar 21,4% van de woning-voorraad bestaat uit dure huur- en koopwoningen. Veel huishoudens met een hoog inkomen wonen dus niet in het dure segment.

Uit de stadsgesprekken: Meer middeldure huurwoningen

Middeldure huur wordt gezien als het ontbrekende segment op de Amsterdamse woningmarkt. Men vindt dat de gemeente meer de regie moet pakken. De beperkte doorstroming vanuit de gereguleerde huur wordt gekoppeld aan het beperkte aanbod middeldure huur. Omdat de vrije sector huur duur is, zijn mensen bang om veel meer te gaan betalen en overgeleverd te zijn aan de grillen van de markt. Huurders, maar ook verhuurders, zoeken zekerheid in dit segment. Huurders, door bijvoorbeeld een maximale huurverhoging, verhuurders door het instellen van een maximale huurquote.

Niet-passend wonen

Omdat de woningvoorraad wat betreft prijssegmenten niet volledig aansluit bij de inkomensgroepen, wonen huishoudens niet altijd passend: het inkomen is eigenlijk te hoog of te laag ten opzichte van de huur- of de koopprijs. De lage inkomensgroep woont van de drie inkomensgroepen het meest passend. Van alle huishoudens met een laag inkomen woont 86% in de betaalbare voorraad, waarvan 83% in een gereguleerde huurwoning.

Ook middeninkomens en hoge inkomens wonen soms in de gereguleerde woningvoorraad (44% en 14%). Er zijn meerdere redenen waarom huishoudens met een midden- of hoog inkomen een gereguleerde huurwoning bewonen: hun inkomen is gestegen, zij zijn gaan samenwonen, of zij hebben met een middeninkomen een gereguleerde huurwoning toegewezen gekregen.

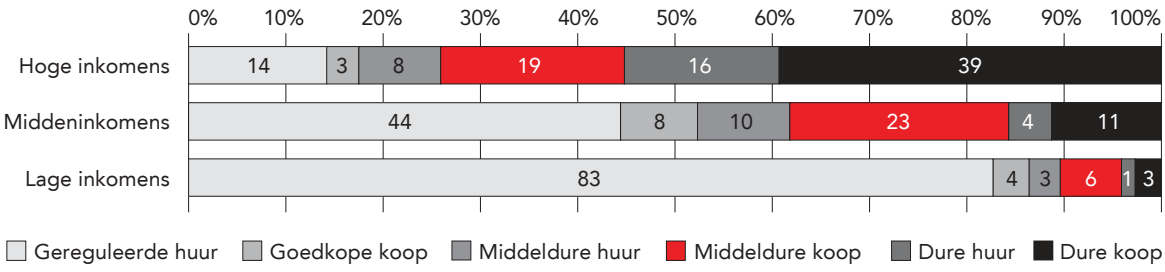
In het middeldure huursegment wonen ook huishoudens met een hoog inkomen. Dit segment is toegankelijk voor huishoudens die eigenlijk teveel verdienen. Aan de andere kant zijn er ook huishoudens met een laag inkomen die een te dure woning bewonen voor hun inkomen. In 2015 woont 14% van de lage inkomens in een middeldure of dure woning. Zij wonen duur scheef.

In een woningmarkt waar de inkomensgroepen en de woningsegmenten niet goed op elkaar aansluiten, is niet-passend wonen niet te vermijden. Vooral voor lage inkomens en voor middeninkomens is het niet-passend wonen door andere inkomensgroepen een probleem: zij kunnen niet uitwijken naar een duurder segment.

In de koopsector is deze 'scheefheid' lastig inzichtelijk te maken omdat niet de WOZ-waarde van de woning voor de woonlasten relevant is, maar de hoogte (en de rentelasten) van de hypotheek en het aankoopbedrag. Een huishouden kan de woning bijvoorbeeld gekocht hebben voor een bedrag dat veel lager is dan de huidige WOZ-waarde.

In figuur 1.2 staat in welke segmenten van de woningvoorraad de drie inkomensgroepen wonen.

Figuur 1.2 - Verdeling inkomensgroepen over de woningsegmenten 2015

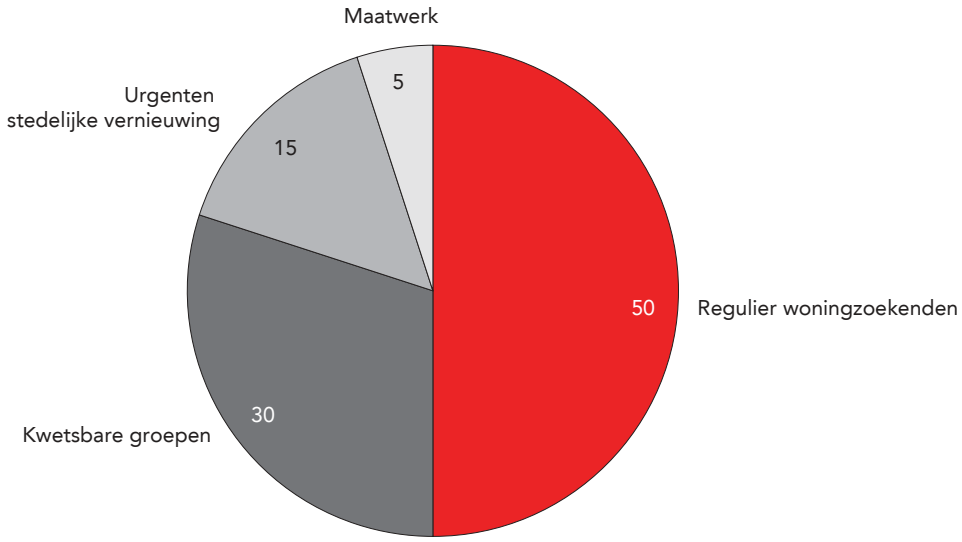


1.2 Woningaanbod

Het is belangrijk om de stap van woningvoorraad naar woningaanbod te maken: een bewoonde woning behoort tot de voorraad, maar alleen een woning die leeg staat (of leeg komt), behoort tot het woningaanbod. Voor woningzoekenden is het woningaanbod belangrijker dan de voorraad. Als een stad vol staat met huurwoningen, maar er komt geen enkele vrij voor verhuur, dan kunnen woningzoekenden geen woning vinden.

Gereguleerde huurwoningen van corporaties
Het systeem van woningaanbod van gereguleerde corporatiewoningen is beter bekend onder de term 'woonruimteverdeling'. In Amsterdam is afgesproken dat van het woningaanbod van corporaties 30% voor kwetsbare groepen gereserveerd is en 15% voor urgenten uit de stedelijke vernieuwing. Voor maatwerk door de corporaties is 5% aangewezen. Voor de reguliere woningzoekenden is 50% van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen beschikbaar (zie figuur 1.3).

Figuur 1.3 - Verdeling vrijkomende gereguleerde huurwoningen van corporaties

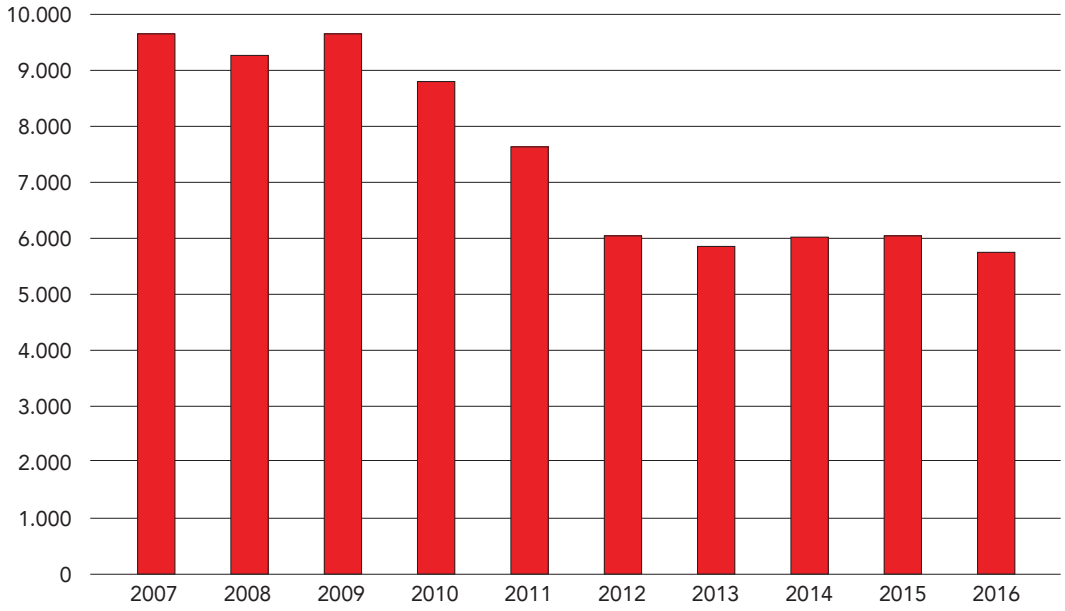


Uit de stadsgesprekken: De gemeente moet ervoor zorgen dat Amsterdam een ongedeelde stad is: een stad waar iedereen ongeacht zijn of haar inkomen in elk deel van de stad moet kunnen wonen

Helemaal mee eens	47%	Mee oneens	11%
Mee eens	25%	Helemaal mee oneens	6%
Neutraal	11%	Weet niet, geen antwoord	1%

De gereguleerde huurwoningen van corporaties worden in principe verhuurd via WoningNet. Het aantal verhuringen op WoningNet neemt af. In 2007 werden er nog 9.657 woningen per jaar verhuurd, in 2016 waren dat er 5.752. Daarnaast verhuren de corporaties ook vrije sector huurwoningen, studentenwoningen, worden er woningen verkocht en worden er tijdelijke verhuur- en gebruiks-contracten afgesloten. In totaal werden er in 2015 ruim 21.000 nieuwe wooncontracten door corporaties afgesloten.

Figuur 1.4 - Verhuringen gereguleerde corporatiewoningen via WoningNet per jaar



(rapportage PWNR/Stadsregio Amsterdam, cijfers op basis van aanbiedingsdatum WoningNet)

Terwijl het aanbod daalt, stijgt het aantal woningzoekenden naar gereguleerde huurwoningen. Het aantal mensen dat actief in WoningNet naar een woning in Amsterdam zoekt, stijgt van 44.192 in 2013 naar 53.761 in 2015. Hierdoor stijgt het aantal reacties per woning van 146 in 2013 naar 242 in 2015.

Uit de stadsgesprekken: In welke van de volgende omstandigheden vindt u het redelijk dat er voorrang wordt gegeven bij het toewijzen van een gereguleerde huurwoning?

Andere woning nodig vanwege fysieke beperking	71%	Zorg voor familielid ivm ziekte	30%
Huidige woning wordt gesloopt	64%	Groot gezin, te kleine woning	21%
Dakloosheid	55%	Ruzie met de buren	8%
Asielzoeker met verblijfsvergunning	38%	Anders	10%
Scheiding	30%	Geen van deze omstandigheden	2%
		Weet niet, geen antwoord	2%

In de stijging van de totale vraag is ook een groei zichtbaar van het aandeel voorrangskandidaten. Mensen kunnen voorrang krijgen omdat hun woning wordt gerenoveerd of gesloopt (stedelijke vernieuwingsurgenten), omdat ze uit de maatschappelijke opvang komen of vanwege ernstige sociaal-medische omstandigheden (30% van het aanbod is voor deze kwetsbare groepen gereserveerd, zie figuur 1.3). Het aandeel voorrangskandidaten stijgt van 27% in 2013 naar 37% in 2015. De verwachting is dat dit percentage voor de kwetsbare groepen de komende jaren gaat toenemen vanwege ontwikkelingen in het sociaal domein. Voor de reguliere woningzoekende is het aanbod daarom ook gedaald. Het aantal verhuurde woningen dat toegankelijk is voor reguliere woningzoekenden daalde van 0,1 woning per woningzoekende in 2014 naar 0,07 in 2015.

Figuur 1.5 - Indicatoren woonruimteverdeling gereguleerde huurwoningen van corporaties

Indicator	2013	2014	2015
Actief zoekenden* WoningNet in Amsterdam	44.192	47.459	53.761
Gemiddelde inschrijfduur (inclusief omgezette woonduur)** doorstromers (jaren)	16,1	16,7	18,8
Gemiddelde inschrijfduur starters (jaren)	8,2	9,0	8,4
Aantal reacties per woning (excl. loting)	146	180	242
% voorrangskandidaten (urgenten)	27%	31%	37%
Verhuurde woningen per woningzoekende		0,1	0,07

(rapportage woonruimteverdeling 2015, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad)

*Ingeschrevenen bij WoningNet die 1 keer of meer reageerden op een woning.

** De woonduur is per 1 juli 2015 vervallen en vervangen door inschrijfduur bij WoningNet.

Uit de stadsgesprekken: Vindt u dat er naar iemands financiële situatie gekeken moet worden om te bepalen of iemand in een gereguleerde huurwoning mag gaan wonen?

Ja, er moet naar het inkomen en het vermogen worden gekeken	62%
Ja, er moet alleen naar het inkomen gekeken worden	24%
Nee, alle inkomens moeten op een gereguleerde huurwoning kunnen reageren	12%
Weet niet, geen antwoord	2%

Bij nieuwe verhuringen is de grootte van de woning niet altijd passend bij de grootte van het huishouden. Van de kleine gereguleerde woningen die in 2015 verhuurd werden, kwam een deel terecht bij grote gezinnen, terwijl 91 ruime woningen verhuurd zijn aan stellen en alleenstaanden.

Figuur 1.6 - Verhuurde corporatiewoningen gereguleerde huur naar huishoudensgrootte, 2015

	Stellen en alleenstaanden	Kleine gezinnen (1 of 2 kinderen)	Grote gezinnen
Kleine woningen (1/2-kamers)	3.911	514	51
Middelgrote woningen (3 kamers)	578	288	54
Ruime woningen (4/5-kamers)	91	181	227
Totaal	**4.580**	**983**	**332**

In figuur 1.7 staat het aantal mensen dat actief naar een gereguleerde huurwoning zoekt, per leeftijdscategorie. Duidelijk is dat mensen in de leeftijdscategorie 18-25 de minste kans maken op een woning (een aanbod per zoekende ratio van 0,07), en in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder de meeste.

Figuur 1.7 - Woningzoekenden en verhuurde woningen per leeftijdscategorie

Leeftijdsklasse	Actief woning-zoekenden*	Verhuringen	Aanbod per Zoekende (AZ-ratio)
18-25	13.914	929	0,07
26-64	37.003	4.164	0,11
65 en ouder	2.844	957	0,34

(WoningNet 2015)
*Ingeschrevenen bij WoningNet die 1 keer of meer reageerden op een woning.

Uit de stadsgesprekken: Passendheid (huur en grootte)

Amsterdammers ervaren schaarste op de woningmarkt en vinden daarom dat er kritisch gekeken moet worden naar wie welke woning bewoont. Passendheid moet getoetst worden op inkomen, maar ook op grootte: is het wel eerlijk als je alleen in een gereguleerde huurwoning woont die ook geschikt is voor een gezin? Hier speelt ook flexibiliteit een rol: huurders moeten flexibel zijn, maar wel de zekerheid van een woning hebben.

Op WoningNet staan niet alleen woningen uit Amsterdam, maar ook woningen uit de rest van de voormalige Stadsregio (tegenwoordig zijn dat de deelregio's Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden). Woningzoekenden uit deze twee deelregio's kunnen reageren op een woning in Amsterdam en andersom. Meer dan driekwart van de gereguleerde huurwoningen die aangeboden worden in de gemeente Amsterdam worden verhuurd aan Amsterdammers.

Figuur 1.8 - Herkomst nieuwe huurders reguliere huurwoningen in Amsterdam, 2015

Herkomst	Verhuurde woningen	%
Amsterdam	4670	77%
Stadsregio Amsterdam*	366	6%
Statushouders*	572	9%
Buiten stadsregio (ex statushouders)	442	7%
Totaal	**6.050**	**100%**

(WoningNet 2015)

*Let op: aantal verhuurde reguliere woningen is anders dan aantal personen (taakstelling) en exclusief verhuringen van studentenwoningen/tijdelijke contracten aan jonge statushouders

In de figuur 1.9 staat de verhuisbestemming van Amsterdammers die een gereguleerde huurwoning zijn gaan huren via WoningNet. Een aanzienlijk deel (16%) trekt de stad uit naar een andere gemeente in de voormalige Stadsregio. Er zijn meer Amsterdammers die een gereguleerde huurwoning elders in de voormalige Stadsregio gaan huren (882), dan dat er Amsterdamse woningen worden verhuurd aan mensen afkomstig uit een andere gemeente in de voormalige Stadsregio (366).

Figuur 1.9 - Verhuisbestemming Amsterdamse nieuwe huurders

Bestemming	Nieuw verhuurde woningen	%
Naar stadsregio	882	16%
Binnen Amsterdam	4.670	84%
Totaal	**5.552**	**100%**

(WoningNet 2015)

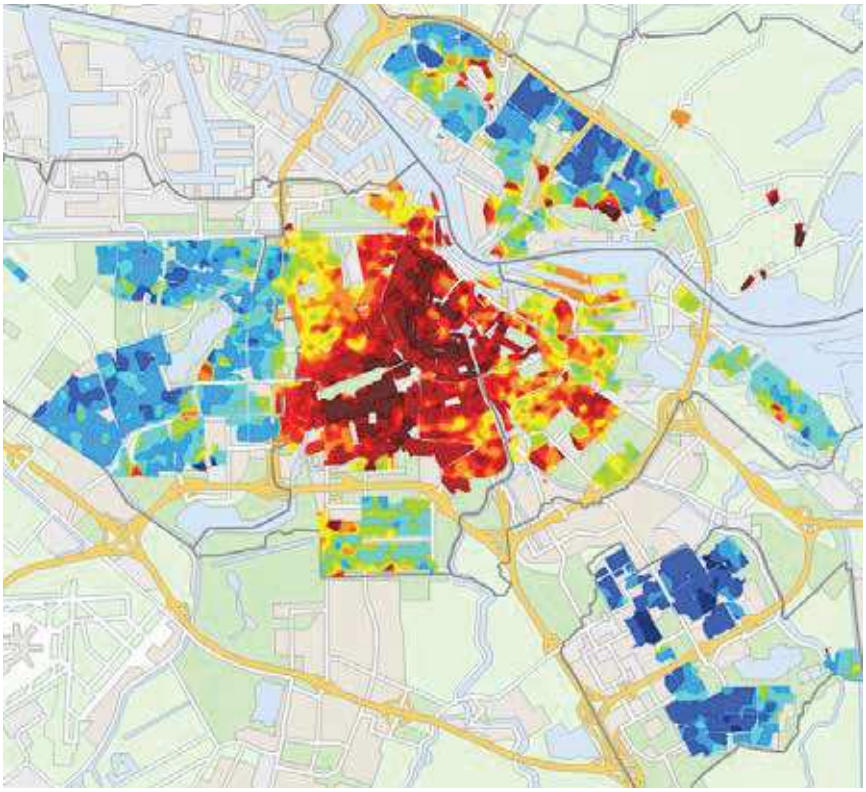
Uit de stadsgesprekken: Starters moeilijk toegang tot woningmarkt

Door het beperkte aanbod op de Amsterdamse woningmarkt hebben veel mensen zorgen over de instroom van starters. Een veelgehoord probleem is dat de prijzen van woningen die worden aangeboden te hoog zijn, in alle segmenten van de markt. Daardoor blijven kinderen thuis wonen, en dat zorgt wel eens voor financiële proble-men vanwege de kostendelersnorm. Veel Amsterdammers vinden daarom dat de regels voor inwoning versoepeld moeten worden.

Vrije sector huur

Terwijl het aanbod van gereguleerde huurwoningen van corporaties wordt gestuurd door regels en afspraken, wordt het overige aanbod door de markt georganiseerd. Een deel van de particuliere huur valt echter nog onder de gereguleerde huur. De hoogte van de huur van deze woningen wordt vastgesteld op basis van het woningwaarderingstelsel. De hoogte van de WOZ bepaalt voor een belangrijk deel of een woning gereguleerd is of in de vrije sector valt. Omdat de WOZ-waarde in Amsterdam zo hoog is, komen bijna alle vrijkomende particuliere huurwoningen in de vrije sector. Alleen aan de randen van de stad is dit nog niet het geval. In grote delen van Amsterdam komt de huur vervolgens boven de € 1.000. Op de onderstaande kaart staat weergegeven wat de gemiddelde WOZ-waarde per m² is per 1 januari 2015. Bij een m²-prijs van meer dan € 3.000 is een woning redelijk eenvoudig in de vrije sector te brengen, mits het energielabel en de kwaliteit voldoende is. Sinds 1 januari 2015 is het aantal woningen met een m²-prijs van meer dan € 3.000 verder gestegen.

Figuur 1.10 - Gemiddelde WOZ per m² (peildatum 1-1-2015)

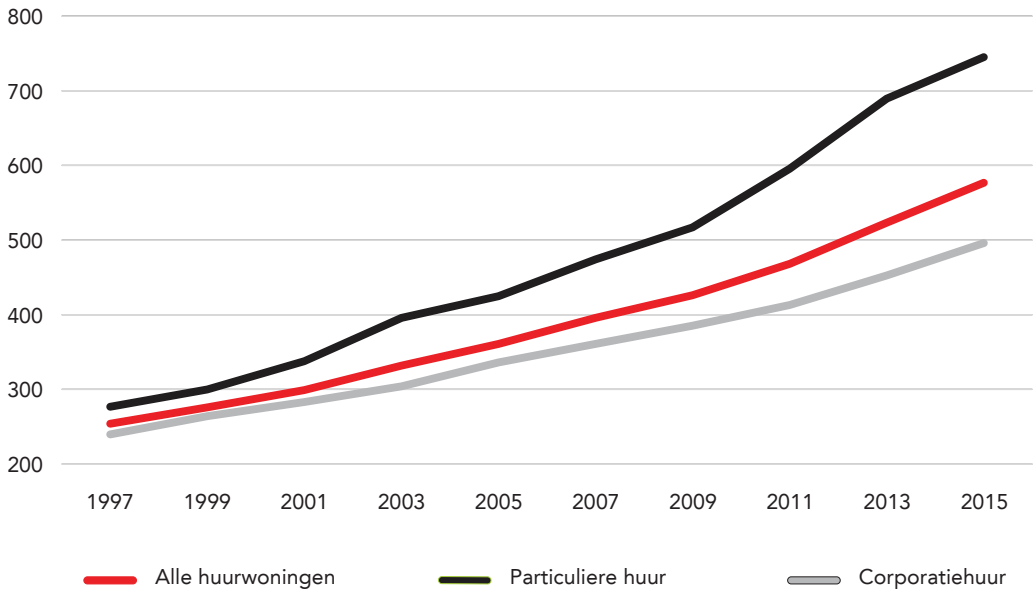


Uit de stadsgesprekken: Amsterdammers eerst

Amsterdammers vinden de lange wachttijden voor gereguleerde huurwoningen onacceptabel. Kinderen kunnen niet verhuizen omdat ze geen woning kunnen krijgen. Velen zouden daarom ook graag zien dat Amsterdammers voorrang zouden krijgen bij de toewijzing van gereguleerde huurwoningen.

Al jaren op rij stijgen de huren in Amsterdam. De gemiddelde huur in 2015 is € 577. Van particuliere huurwoningen is de gemiddelde huurprijs hoger dan dat van corporatiewoningen en dit verschil wordt groter (figuur 1.11). Van de vrijkomende particuliere huurwoningen ligt de huur veel hoger: de gemiddelde huurprijs van nieuwe verhuringen in de particuliere vrije sector is € 1.250.

Figuur 1.11 - Gemiddelde kale huurprijs naar huursector



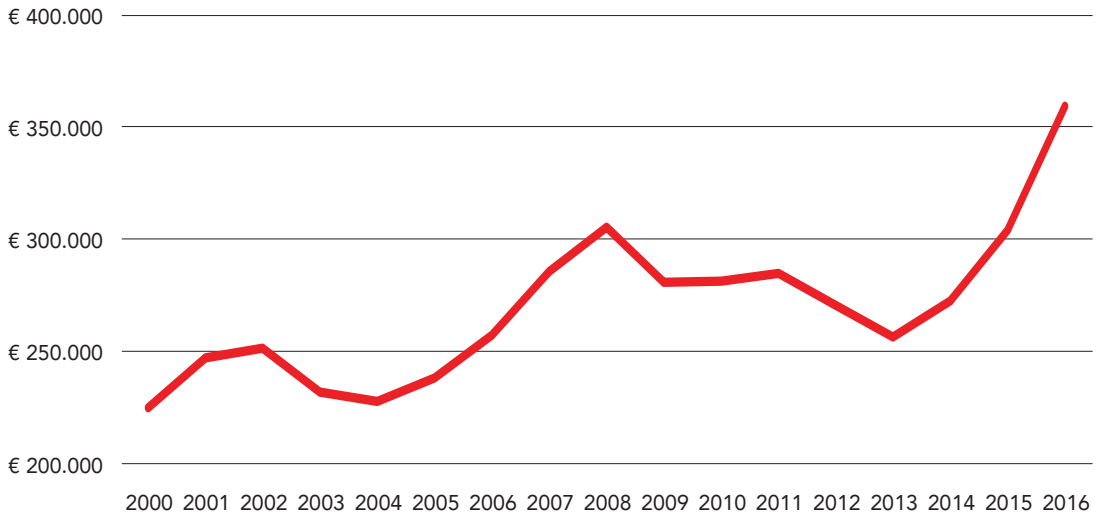
Uit de stadsgesprekken: In de vrije sector bepaalt de markt voor een groot deel de hoogte van de huurprijs van woningen. Welke mening hierover spreekt u het meeste aan?

Niet goed, de overheid moet een maximale huurprijs vaststellen	69%
Goed, bij koopwoningen bepaalt de markt ook de hoogte van de prijs	26%
Weet niet, geen antwoord	6%

Koopwoningen

Er zijn in 2016 iets minder dan 10.000 woningen verkocht, ongeveer even veel als in 2015. Woningen worden sneller verkocht. In 2016 was de doorlooptijd van transacties minder dan een maand. Woningzoekenden moeten er dus steeds sneller bij zijn en snel beslissen over hun aankoop. De verkoopprijzen stijgen (zie figuur 1.12) en in 2016 werd 60% van de woningen in Amsterdam boven de vraagprijs gekocht.

Figuur 1.12 - Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen



(CBS)

Uit de stadsgesprekken: Er bestaan verschillende vormen van woningkwaliteit.
Kunt u aangeven welke van onderstaande kwaliteiten u het belangrijkste vindt?
Meerdere antwoorden mogelijk

Geen achterstallig onderhoud	79%	Kwaliteit keuken en/of badkamer	24%
Energiezuinig	54%	Levensloopbestendig	17%
Geluidgeïsoleerd	50%	Authentieke details	14%
Centrale verwarming i.p.v. gaskachels	45%	Anders, weet niet, geen antwoord	3%

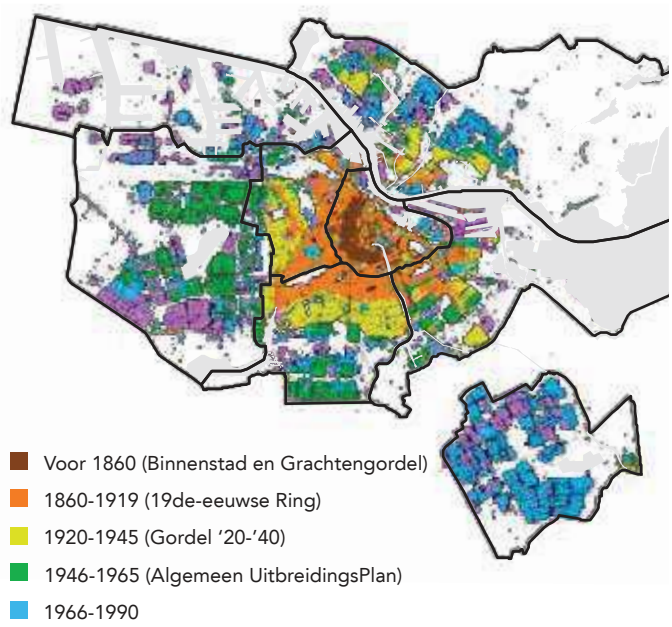
1.3 De woning

De Woonagenda heeft als doel ‘goede woningen’. Hiermee bedoelen we woningen waarvan de kwaliteit voldoende is en die ook echt bewoond worden.

Woningkwaliteit
Om een beeld te krijgen van de huidige kwaliteit van de Amsterdamse woningvoorraad zijn voor het Programma Woningkwaliteit de beschikbare gegevens geanalyseerd. Het algemene beeld dat hieruit naar voren kwam is voorgelegd aan professionals in de stad. De algemene conclusie was dat de kwaliteit van de Amsterdamse woningvoorraad achteruitgaat door veroudering als we geen tussentijdse investeringen doen. Het aantal slechte woningen is de afgelopen jaren kleiner geworden, maar het aantal matige woningen neemt toe. Als we niets doen leidt dat uiteindelijk tot nieuwe slechte panden. Appartementen in gestapelde bouw, een woningtype dat in Amsterdam veel voorkomt, is een kwetsbare categorie.

Het bouwjaar van een woning zegt veel over de kwaliteit ervan. Zo hebben slechts enkele woningen van voor 1918 in Nederland een spouwmuur, veelal nog op gebrekkige en beperkte wijze. Het volledig als spouwmuur uitvoeren van gemetselde buitenmuren werd pas in 1960 in Nederland verplicht. Tot 1965 waren houten vloeren de standaard. Pas in 1976 werd de norm voor luchtgeluid en contactgeluid op 0 dB gesteld. De Amsterdamse woningvoorraad is relatief oud en is daardoor van matige kwaliteit, naar de huidige standaard. Figuur 1.13 laat zien wanneer de woningen in Amsterdam zijn gebouwd.

Figuur 1.13 - Woningvoorraad naar bouwperiode 2014



www.maps.amsterdam.nl

Energielabels

Het energielabel voor woningen geeft aan hoe energiezuinig een huis is, in vergelijking met andere huizen van hetzelfde type. Er zijn verschillende klassen: energielabel A (zeer energiezuinig) tot en met G (zeer onzuinig). Mensen die een huis verkopen of gaan verhuren zijn verplicht daarbij een energielabel te laten zien. In figuur 1.14 staan de Amsterdamse energielabels op een kaart. Hierop is te zien dat de oudere woningvoorraad vaak een slechter energielabel heeft dan de nieuwbouw.

Figuur 1.14 - Energielabels in Amsterdam



www.energielabelatlas.nl

Uit de stadsgesprekken: Flexibiliteit

Amsterdammers geven de gemeente de tip om flexibeler te zijn. Niet alleen flexibiliteit wat betreft inwoning, maar ook flexibiliteit op het gebied van bouwen, vormen van samenwonen en duurzaamheid. Zo kan er beter worden aangesloten bij de uitdagingen die Amsterdam heeft als groeiende stad en de wensen van verschillende groepen mensen.

In woningen die energiezuiniger zijn gemaakt, neemt het energieverbruik veel minder af dan verwacht. Een daling in het energieverbruik is pas zichtbaar bij woningen met een energielabel C of beter. Bewoners van energiezuinigere woningen blijken meer kamers te verwarmen en lijken de temperatuur daarbij hoger in te stellen. Maar een beter energielabel zorgt ook voor modernisering en comfortverbetering van de woning.

VvE's

Complexen van Verenigingen van Eigenaren (VvE's) verdienen aparte aandacht. In Amsterdam is het eigen woningbezit in de afgelopen decennia fors gegroeid. Door de toename van het eigen woningbezit is het nodig en wenselijk om meer aandacht te besteden aan VvE's in verband met de bouwkundige kwaliteit. Die aandacht zal gericht zijn op het activeren en actief houden van de VvE's. Een VvE is actief als ze ingeschreven is bij de Kamer van Koophandel, een meerjaren onderhoudsplan heeft en voldoende geld voor onderhoud reserveert. Sommige VvE's weten niet wat hun taken zijn of weten niet hoe ze hun taken moeten uitvoeren. Van de VvE's in Amsterdam is 70% zeer kleinschalig (minder dan 10 woningen). Op basis van landelijke cijfers verwachten we dat veel van deze VvE's financieel en organisatorisch niet op orde zijn.

Toeristische verhuur

Naar schatting werden er tussen 1 februari 2015 en 1 februari 2016 in Amsterdam ongeveer 22.000 woningen in elk geval één keer geheel of gedeeltelijk aangeboden voor toeristische verhuur. Het gaat hierbij naar schatting om 18.000 hele woningen, waarvan 1.110 short stay en 17.000 vakantieverhuur. Daarnaast werden er 4.600 B&B's/kamers verhuurd. Ten opzichte van 2014 is dit een stijging van 33% van het totaal aantal woningen dat voor verhuur is aangeboden.

In totaal werd in 2015 5% van de Amsterdamse woningvoorraad in elk geval één keer geheel of gedeeltelijk gebruikt voor toeristische verhuur. Dit is een stijging van 2 procentpunten ten opzichte van 2014 (3%).

Het stedelijke Meldpunt Zoeklicht behandelt meldingen over woonfraude. Het aantal meldingen is de laatste jaren sterk gestegen, van 1.012 meldingen in 2011 naar 2.606 in 2016 (zie figuur 1.15). Deze groei komt door de grotere bekendheid van het Meldpunt Zoeklicht door een gerichte communicatiecampagne en door de mogelijkheid om digitaal een melding te doen. Daarnaast lijkt de toename van meldingen een gevolg te zijn van de groei van het aantal woningen dat wordt gebruikt voor toeristische verhuur. Het aantal meldingen over toeristische verhuur is de afgelopen 2 jaar sterk gegroeid, van 403 in 2014 naar 1.332 in 2016.

Uit de stadsgesprekken: De gemeente Amsterdam gaat leegstand en illegaal gebruik van woningen tegen. Waar moet volgens u bij handhaving de prioriteit liggen?

Illegale toeristische verhuur	52%	Anders	3%
Leegstand	28%	Weet niet, geen antwoord	2%
Onderhuur	16%		

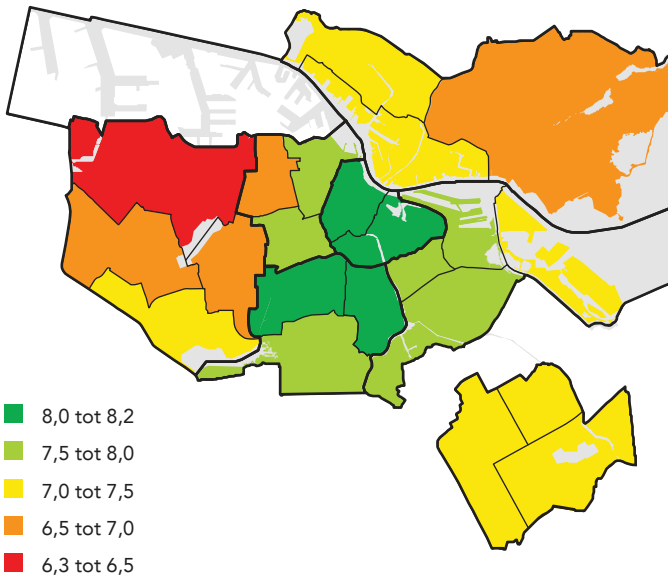
Figuur 1.15 - Zoeklichtmeldingen woonfraude

Soort melding	2014	2015	2016
Doorverhuur	688	733	690
Toeristische verhuur	403	834	1.332
Drugs	259	321	285
Lege woning	63	91	97
Kamerverhuur pensions	79	96	93
Kamerverhuur studenten	62	24	27
Prostitutie en mensenhandel	67	79	55
Uitkeringsfraude	44	44	27
Totaal	**1.675**	**2.222**	**2.606**

Leefbaarheid

Het gaat goed met de leefbaarheid in Amsterdam. Net als tussen 2011 en 2013 is de tevredenheid over de buurt waarin men woont in de periode 2013-2015 toegenomen. Amsterdammers geven in 2015 gemiddeld een 7,5 aan hun buurt. In 2013 was dat een 7,4. De tevredenheid van de bewoners van de stadsdelen Oost, West, Zuidoost en Zuid is, net als tussen 2011 en 2013, iets gestegen. Maar er zijn ook gebieden waar deze tevredenheid is gedaald. Stadsdeel Centrum scoort al jaren het hoogst, maar daalt ten opzichte van 2013 heel licht. Het rapportcijfer in stadsdeel Nieuw-West ook iets lager. De vertraging van stedelijke vernieuwingsprojecten of het transformeren van gebieden kunnen hierbij een rol spelen, zoals respectievelijk in Slotermeer Noordoost en Slotervaart-Zuid, waar de tevredenheid daalde tussen 2013 en 2015.

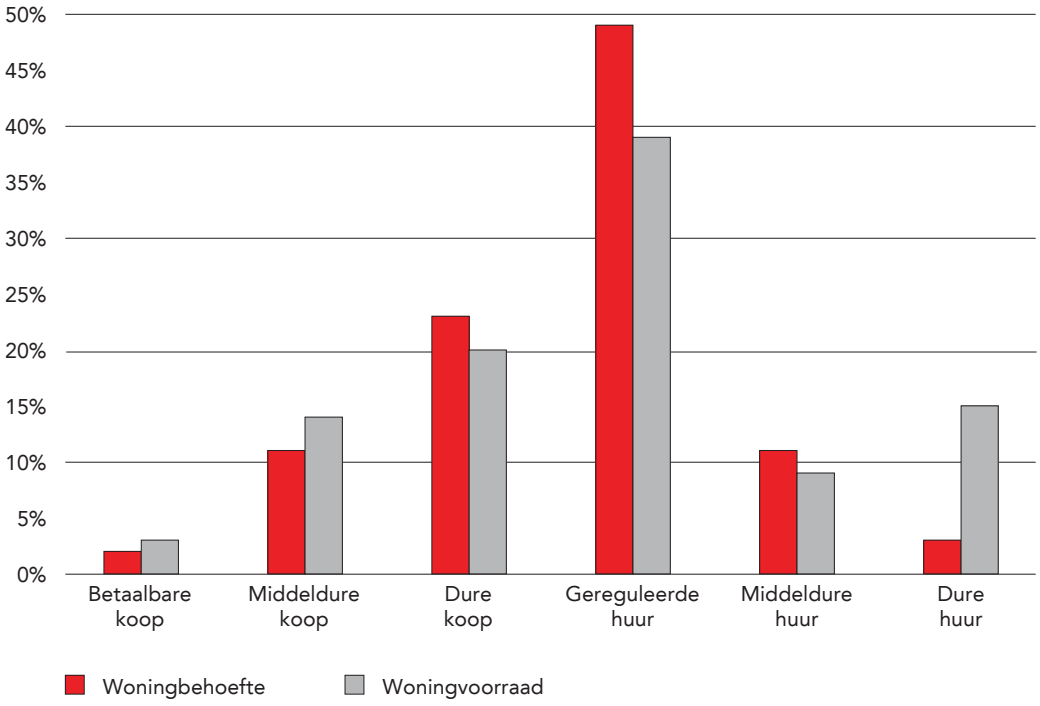
Figuur 1.16 - Buurttevredenheid naar de 22 gebieden van het gebiedsgericht werken, 2015



2 De woningvoorraad en woningbehoefte in 2025

Hoe ontwikkelen de woningvoorraad en de woningbehoefte zich tot 2025? Dit inzicht is nodig om te weten waar de Woonagenda op moet sturen om de woningvoorraad en de woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. In figuur 2.1 wordt de woningvoorraad in 2025 vergeleken met de woningbehoefte in dat jaar. Voor deze prognose zijn we uitgegaan van bestaand beleid ten aanzien van de woningvoorraad, zonder de aanvullende acties uit deze Woonagenda. De prognose maakt duidelijk waar de komende jaren tekorten in de voorraad ontstaan en voor welke uitdagingen Amsterdam nog staat.

Figuur 2.1 - Woningbehoefte en woningvoorraad in 2025, zonder de acties uit de Woonagenda



In 2025 zit het grootste tekort in de gereguleerde huurvoorraad. In dat jaar heeft 49% van de huishoudens behoefte aan een gereguleerde huurwoning, terwijl de verwachting is dat 39% van de woningvoorraad uit gereguleerde huurwoningen bestaat.

Anders dan de huidige voorraad gereguleerde huurwoningen, is er nu al een tekort aan middeldure huurwoningen. De voorraad middeldure huur groeit volgens de prognose van 6% op dit moment naar 9% in 2025. Door deze groei komt de voorraad meer in de buurt van de behoefte (11%). Deze groei is het gevolg van de bouw van middeldure huurwoningen en het liberaliseren van gereguleerde huurwoningen. Het liberaliseren van huurwoningen gaat echter ten koste van de gereguleerde voorraad die na 2019 al met een tekort kampt.

Ook in het dure deel van de koopsector voorzien we een tekort. Anders dan de huishoudens die een voorkeur hebben voor de goedkope huur en middeldure huur, kunnen huishoudens die duur willen kopen uitwijken naar middensegment koop of goedkope koop.

Er zijn ook delen van de woningvoorraad waar de voorraad groter wordt dan de behoefte. Dit geldt voor (delen van) de koopsector, maar met name voor de voorraad dure huurwoningen (4% behoefte ten opzichte van 14% voorraad in 2025). Dit betekent niet dat deze woningen in 2025 leeg staan. Ondanks een groot bouwprogramma blijft er schaarste bestaan op de Amsterdamse woningmarkt. In absolute zin is er meer vraag dan aanbod in elk segment. Volgens de Primos prognose (www.primosonline.nl) zijn er in 2025 in de Metropoolregio Amsterdam 60.645 woningen tekort. Het groeiende dure huursegment wordt dus makkelijk verhuurd aan huishoudens die hier willen wonen.

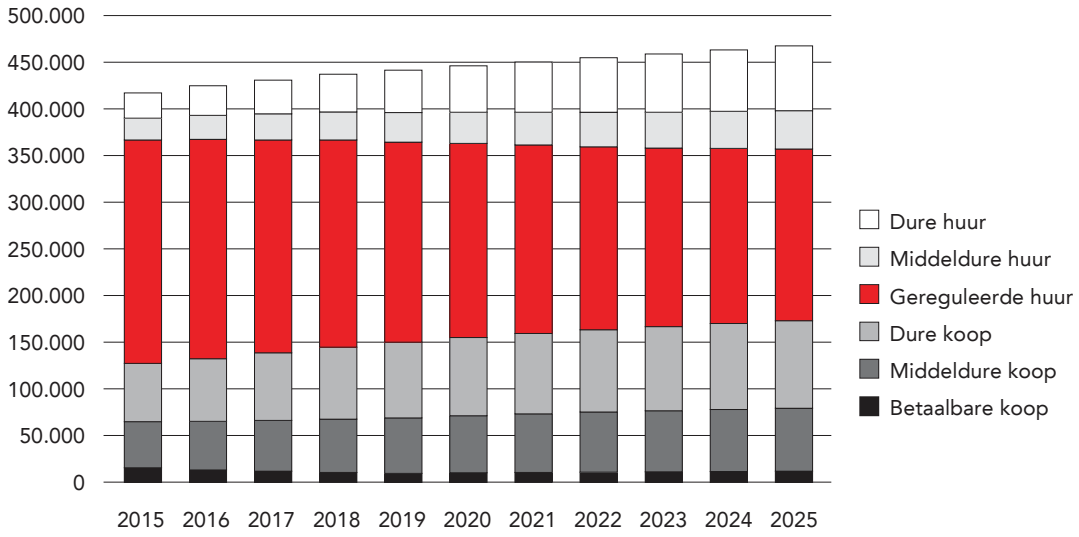
2.1 Achtergrond prognose woningvoorraad

Voor de prognose van de Amsterdamse woningvoorraad in 2025 zijn doorrekeningen gemaakt over de aantallen nieuwbouw, sloop, samenvoegingen, de prijsstijgingen van huur- en koopwoningen en de verkoop van huurwoningen. De zelfstandige woningvoorraad in 2015 is hierbij het startpunt. Voor de prognose is uitgegaan van bestaand beleid ten aanzien van de woningvoorraad, dus zonder de acties die genoemd worden in de hoofdstukken 3, 4 en 5. Zo wordt duidelijk voor welke uitdagingen Amsterdam nog staat.

Naast de bouw van 50.000 nieuwe woningen, uit het programma Koers 2025, zijn de Samenwerkingsafspraken tussen huurders, corporaties en de gemeente belangrijke input voor de prognose van de woningvoorraad. Onderdeel van die afspraken is dat de corporaties jaarlijks gemiddeld 1.200 gereguleerde huurwoningen gaan bouwen in alle delen van de stad. Daarnaast mogen ze gemiddeld 2.000 woningen per jaar verkopen en gemiddeld 1.000 woningen per jaar liberaliseren. Ook is er afgesproken dat er op 1 januari 2019 minimaal 162.000 gereguleerde huurwoningen van corporaties zijn. Daarbij is ervan uitgegaan dat 25.000 van de particuliere huurwoningen in het gereguleerde segment niet geliberaliseerd kunnen worden. In totaal behoren er dan 187.000 woningen tot de gereguleerde huurvoorraad, het aantal dat is vastgelegd in het Coalitieakkoord. Verder is er met de corporaties afgesproken om een zo hoog mogelijk dynamisch evenwicht te realiseren. Dynamisch evenwicht wil zeggen dat er minstens evenveel gereguleerde huurwoningen van corporaties aan de voorraad worden toegevoegd, als dat er af gaan. Uitgangspunt is dat er altijd minimaal 162.000 gereguleerde woningen zijn. In de prognose van de Woonagenda komt de gereguleerde voorraad van corporaties tot 2025 niet onder de 162.000.

In figuur 2.2 staat de jaarlijkse groei en ontwikkeling van de verschillende segmenten op de woningmarkt. De voorraad betaalbare koopwoningen is klein in 2015 (4%), en neemt tot 2025 af tot ongeveer 3%. De verwachting is dat in dit segment (bijna) geen nieuwbouw gaat plaatsvinden en dat door prijsstijgingen het aantal betaalbare koopwoningen gaat afnemen. Door sterkte prijsstijgingen schuift een deel van de koopwoningen die eerst nog betaalbaar waren, door naar het middeldure koopsegment. En een deel van de middeldure koop verschuift naar de dure koop. De verwachting is dat deze prijsstijgingen na 2019 afvlakken waardoor verschuivingen tussen de prijssegmenten zullen afnemen. De groei van het aantal en aandeel middeldure en dure koop is verder een gevolg van nieuwbouw. De verwachting is dat gemiddeld een derde van de nieuwbouw uit koopwoningen bestaat.

Figuur 2.2 - Ontwikkeling woningvoorraad 2015-2025, zonder de acties uit de Woonagenda



Uit de prognose blijkt verder dat het aantal gereguleerde huurwoningen door liberalisaties en verkoop daalt tot 181.000 woningen in 2025. Dit is lager dan de 187.000 uit het Coalitieakkoord. Dit lagere aantal komt doordat er minder particuliere huurwoningen in het gereguleerde segment overblijven dan verwacht op het moment dat de Samenwerkingsafspraken gemaakt werden. Dit komt door de sterkte stijging van de WOZ-waarde sindsdien, waardoor huurwoningen eerder geliberaliseerd kunnen worden.

In de middeldure en dure huur wordt groei verwacht. In de particuliere voorraad komt de groei van middeldure huur vooral door de nieuwbouw van middeldure huurwoningen. Gereguleerde particuliere huurwoningen die geliberaliseerd worden schuiven voor 90% door naar de dure huur. Corporaties mogen in principe geen middeldure en dure huurwoningen bouwen, maar door de liberalisatie van gereguleerde huurwoningen dragen zij wel bij aan de groei van deze segmenten. Anders dan marktpartijen houden de corporaties een veel groter deel van de geliberaliseerde huurwoningen in het middeldure huursegment. Het is de verwachting dat de middeldure huur groeit van 6% van de woningvoorraad in 2015 naar 9% in 2025. De voorraad dure huurwoningen laat de grootste toename zien van alle segmenten: in 2015 is dit nog 7% van de woningvoorraad, in 2025 zal dit 15% zijn.

2.2 Achtergrond prognose woningbehoefte

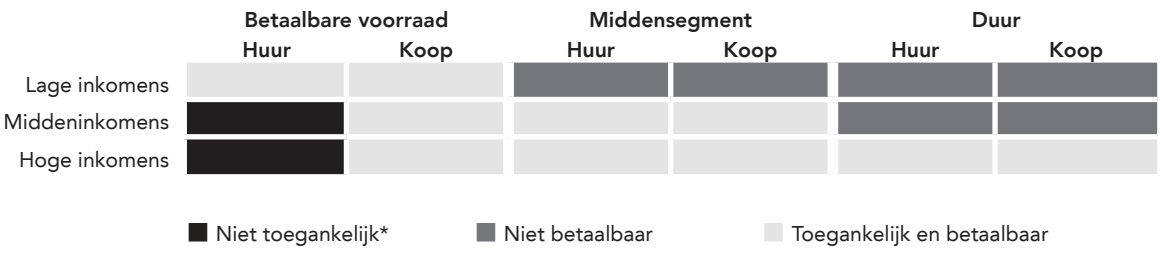
Niet alleen is de woningvoorraad doorberekend, ook de woningbehoefte is in kaart gebracht. Hiervoor zijn de Amsterdamse huishoudens opgedeeld in twaalf woningmarktgroepen: groepen met een specifieke oriëntatie op de woningmarkt. Hierbij wordt gekeken naar leeftijd (tot 35 jaar, 35 tot 55 jaar, 55 tot 75 jaar en 75 jaar en ouder), huishoudenssamenstelling (wel of geen kinderen) en inkomen (laag, midden of hoog). Er is gekeken naar de woonvoorkeuren van deze woningmarktgroepen. Willen ze huren of kopen, en in welk prijssegment? Bij het bepalen van de woonvoorkeuren zijn niet alle Amsterdammers meegenomen, er is alleen gekeken naar de huishoudens die nu in Amsterdam wonen, en in de nabije toekomst ook willen blijven.

Voor de groei van het aantal huishoudens in Amsterdam tot 2025 is uitgegaan van de groei van het aantal woningen tot 2025. De dynamiek op de woningmarkt is echter groter dan de groei. De afgelopen jaren verhuisden jaarlijks 80.000 mensen binnen de stad en stroomden rond de 60.000 mensen de stad in en uit. Deze dynamiek is er de komende jaren ook, maar we verwachten dat tot 2025 de samenstelling van de woningmarktgroepen weinig zal veranderen.

Inkomen

Het inkomen van een huishouden bepaalt in hoge mate in welke woning een huishouden kan gaan wonen. In figuur 2.3 is te zien hoe de inkomensgroepen (laag, midden, hoog) aansluiten op de woningmarktsegmenten (betaalbaar, midden, duur). Hierbij is onderscheid gemaakt tussen toegankelijkheid en betaalbaarheid van het segment. De gereguleerde huurvoorraad is niet toegankelijk voor midden- en hoge inkomens, de middeninkomens kunnen de dure huur en koop niet betalen en voor de lage inkomens is het dure segment én het middensegment van de woningmarkt niet betaalbaar. Voor het bepalen van de woningbehoefte in 2025 wordt uitgegaan van passende bewoning van de woningvoorraad. De woonvoorkeuren van de woningmarktgroepen zijn daarom aangepast op basis van dit schema.

Figuur 2.3 - Toegankelijkheid en betaalbaarheid woningvoorraad



*Middeninkomens met een huishoudensinkomen tot € 44.360 (bruto/jaar) hebben toegang tot de betaalbare particuliere huurvoorraad. Van de betaalbare corporatiewoningen mag 10% naar huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijspeil 2016). En 10% mag toegewezen worden aan hogere inkomens.

Tot 2025 voorzien we geen groei of daling van de inkomens. De prognose gaat over een relatief korte periode waarin een sterke inkomensontwikkeling van de Amsterdamse bevolking niet te verwachten is. En hoewel er op dit moment sprake is van een periode van hoogconjunctuur, is er op Europees en mondiaal niveau - zowel politiek als economisch - relatief veel onzekerheid.

Huishoudenssamenstelling en leeftijd

Voor de indeling in woningmarktgroepen is, behalve in inkomen, ook een onderscheid gemaakt tussen huishoudens met en zonder kinderen. In Amsterdam heeft ongeveer een kwart van de huishoudens kinderen. Het is de verwachting dat het aandeel gezinnen enigszins afneemt tot 2025, doordat jonge gezinnen uit de stad verhuizen. Daarnaast wordt in de periode tot 2025 een verdere vergrijzing van de bevolking verwacht: de woningmarktgroepen van 55 jaar en ouder nemen toe, terwijl de krimp zit in de woningmarktgroepen jonger dan 55 jaar. In 2015 had 7% van de huishoudens een hoofdbewoner in de hoogste leeftijdscategorie van 75 jaar of ouder. Dit neemt toe tot 8% van de Amsterdamse bevolking. Al met al gaat het om kleine verschuivingen op het totaal.

In figuur 2.4 staat per woningmarktgroep het aandeel van het totaal aantal huishoudens in 2025. Per woningmarktgroep is bekend welke woonvoorkeur ze hebben in 2015. Er is geen reden om aan te nemen dat deze voorkeuren tot 2025 wijzigen.

Figuur 2.4 - Woningmarktgroepen in 2025

Studenten en <35, zonder kinderen, hoog opgeleid	15%
<35, zonder kinderen, lager opgeleid	6%
Met kinderen, inkomen beneden modaal	11%
Met kinderen, modaal – 1,5 modaal	4%
Met kinderen, 1,5 x modaal of meer	12%
35-54, zonder kinderen, inkomen beneden modaal	9%
35-54, zonder kinderen, modaal - 1,5 x modaal	4%
35-54, zonder kinderen, 1,5 modaal of meer	5%
55-74, inkomen beneden modaal	16%
55-74, modaal – 1,5 x modaal	5%
55-74, 1,5 x modaal of meer	6%
75 jaar en ouder	8%
Totaal	**100%**

3 Voldoende woningen: acties

De grootste uitdaging voor de woningvoorraad is om de tekorten in de woningmarktsegmenten in te lopen die in het vorige hoofdstuk genoemd zijn. Hier is de afgelopen jaren al hard aan gewerkt. De nieuwbouw is op stoom gekomen, met de corporaties en huurders zijn afspraken gemaakt - onder andere over de minimale voorraad gereguleerde huurwoningen - en het slopen van woningen wordt meer en meer gezien als een laatste optie. Tot 2025 zijn er extra stappen nodig om voldoende middeldure huurwoningen in de stad te krijgen en om ook voldoende gereguleerde huurwoningen te houden. Tegelijkertijd willen we de stad voldoende gemengd houden.

3.1 Wat wordt er al gedaan

De schaarste aan woonruimte is het beste op te lossen door woningen te bouwen. Omdat de woningbouw door de crisis bijna tot stilstand was gekomen, was een impuls nodig. Daarom heeft de gemeenteraad in 2014 het Actieplan Woningbouw vastgesteld. Hierin staan zeven impulsen waarmee de gemeente de bouwproductie wil stimuleren en faciliteren. We doen dit door meer maatwerk te bieden en belemmeringen weg te nemen in processen en procedures rond woningbouw. Daarnaast is de planvoorraad vergroot door het uitgeven van nieuwe bouwkavels. In “Koers 2025” staat de ambitie om tot het jaar 2025 circa 50.000 woningen te bouwen.

Het is de ambitie om tot 2025 jaarlijks 5.000 woningen te bouwen. In verschillende gemeentelijke programma’s en in de afspraken met de corporaties en huurders zijn daarnaast de volgende aantallen vastgesteld:

- Gereguleerde huurwoningen: gemiddeld 1.200 per jaar (800 regulier, 400 studenten).
- Ouderen: reguliere gereguleerde huurwoningen zijn voor 90% aanpasbaar gebouwd.
- Middeldure huur: 800 in 2016, 900 in 2017, 1.000 in 2018 en 1.000 in 2019.
- Zelfbouw: jaarlijks 500 koopwoningen en 100 huurwoningen in de periode 2014-2018.
- Studentenwoningen: tenminste 8.000 studentenwoningen in de periode 2015-2018.
- Jongerenwoningen: tenminste 2.500 jongerenwoningen in de periode 2015-2018.
- Transformatie: 1.250 woningen per jaar in de periode 2014-2018.

In 2016 zijn 5.705 woningen in aanbouw genomen. Voor het derde achtereenvolgende jaar is de woningbouwproductie boven de ambitie van 5.000 woningen per jaar gekomen. Gemiddeld zijn er de afgelopen drie jaar bijna 6.500 woningen in aanbouw genomen, dat is ruim boven het langjarig stedelijk gemiddelde van 3.900 woningen. De vooruitzichten voor de productie in 2017 zijn goed. Het planaanbod biedt voldoende ruimte om die ambitie van 5.000 woningen waar te maken en biedt een goede basis om ook alle specifieke bouwprogramma's te realiseren zoals gereguleerde huur en middeldure huur.

Een kwart van de bouwproductie in 2016 bestaat uit gereguleerde huurwoningen. Van deze 1.451 huurwoningen zijn er 1.251 door Amsterdamse corporaties in aanbouw genomen. Het gaat om 626 reguliere gereguleerde huurwoningen en 625 studentenwoningen. Dit houdt in dat het streefgemiddelde van 800 reguliere gereguleerde huurwoningen in 2016 niet is gehaald. De planvoorraad van corporaties is van voldoende omvang om de komende jaren 1.200 gereguleerde huurwoningen per jaar te bouwen. Over de gereguleerde voorraad heeft de gemeente in de Samenwerkingsafspraken met de corporaties en de huurders afspraken gemaakt over de maximale verkopen en liberalisaties per jaar en het dynamisch evenwicht. De groeiende behoefte naar gereguleerde huurwoningen in Amsterdam maakt dat de corporaties de verkoop van deze woningen matigen van maximaal 2.000, zoals vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken, naar circa 1.200 woningen per jaar. Vooral in de gebieden in de stad waar het aantal gereguleerde huurwoningen lager is dan gemiddeld, wordt de verkoop beperkt. Hiermee blijven de gebieden beter toegankelijk voor mensen met een lager inkomen.

Er zijn in 2016 1.319 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen. De betaalbaarheid en ook de beschikbaarheid van woningen voor gezinnen is een belangrijk aandachtspunt. In het grondprijsbeleid van de gemeente mogen nieuwbouwwoningen de eerste vijftien jaar niet verkocht. De kavels die in erfpacht worden uitgegeven bevatten bepalingen die de huur tot het gewenste niveau beperken. Het Rijk wil lokale partijen ondersteunen in het versterken van de voorraad middeldure huur door middel van samenwerkingstafels, op lokaal en landelijk niveau. De tafel brengt partijen samen, verbindt en zet aan tot actie. In Amsterdam zitten aan tafel: de gemeente Amsterdam, de voorzitter van de landelijke samenwerkingstafel, het Platform Amsterdam Middenhuur, de Huurdersvereniging Amsterdam, het Rijk en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Er zijn in totaal 1.818 woningen voor jongeren en studenten in aanbouw genomen. Het gaat om 838 permanente zelfstandige woningen en 980 tijdelijke en onzelfstandige woningen. Het aantal in aanbouw genomen studentenwoningen blijft achter bij het streefgemiddelde. De in aanbouw genomen jongerenwoningen liggen boven het streefgemiddelde. Gezien de hoge productie in 2015 ligt het totale programma voor de hele periode goed op schema. De planvoorraad jongeren- en studentenhuisvesting voor 2017 en 2018 omvat ruim 8.000 woningen en biedt perspectief op het halen van de bouwdoelstellingen.

In 2016 zijn 454 zelfbouwwoningen in aanbouw genomen, waarvan 257 in collectief verband en 197 op individuele kavels. De streefproductie van 500 koopwoningen is dus niet gehaald. Het systeem "Wie het eerst komst, wie het eerst maalt" is vervangen door een systeem met loting van rangnummers. In 2017 bekijken we wat de zelfbouwopgave is voor de toekomst in het licht van de stedelijke verdichtsopgave en de meerwaarde voor (nieuwe) gebieden.

Sinds 2015 is een kwart miljoen vierkante meter kansloze kantoorruimte verbouwd, veelal voor studentenhuisvesting. Het programma 2015-2018 staat op de rails. De huidige koers wordt voortgezet waarbij meer aandacht wordt besteed aan woningprogrammering en kwaliteit. De leegstand in kantoren is in 2016 met ongeveer 200.000 m² gedaald tot 910.000 m².

Dankzij het Amsterdamse Sloopkader is de sloop van woningen minder vanzelfsprekend geworden dan in het verleden. De keuze tussen sloop en renovatie wordt zorgvuldig gemaakt en het resultaat is dat er minder woningen onnodig gesloopt worden in Amsterdam.

Met de corporaties en de huurders is afgesproken dat atelierwoningen zoveel mogelijk worden behouden. In ieder geval blijft het huidige aantal atelier-woningen op peil.

Sinds de nieuwe Woningwet van kracht is, hebben huurders van woning-corporaties de wettelijke mogelijkheid om een wooncoöperatie te starten. Een wooncoöperatie is een organisatievorm in het wonen waarbij zeggenschap primair bij de bewoners zelf ligt. De structuur is in principe die van een vereniging met als doel het exploiteren en/of beheren van woningen voor de leden. In Amsterdam is daarop het gemeentelijk Actieteam Wooncoöperaties opgericht. Het Actieteam Wooncoöperaties Amsterdam heeft als doel om met de leden gezamenlijk wooncoöperatie-initiatieven in Amsterdam sneller tot realisatie te laten komen.

Ondanks de bovenstaande maatregelen is het, gezien de druk op de woningmarkt, onontkoombaar dat meer mensen buiten Amsterdam gaan wonen. De regiogemeenten buiten Amsterdam bieden een divers palet aan woonmilieus, prijscategorieën en woningtypen dat aanvullend is op de woonmilieus in Amsterdam. In de nabijheid van stedelijke voorzieningen kan de wens om wat ruimer en/of rustiger te wonen worden vervuld. Vooral jonge gezinnen met kinderen maken vaak de keuze om naar een van de andere gemeenten in de regio te verhuizen. Op het niveau van de Metropoolregio Amsterdam is afgesproken dat tot 2040 circa 250.000 woningen gebouwd moeten worden. Gezien de grote behoefte aan woonruimte hebben de gemeenten in de regio in 2016 afgesproken de woningbouwproductie te versnellen: er worden tot en met 2020 minimaal 60.000 woningen in aanbouw genomen. Dit is nodig want Amsterdam kan, zonder de gemeenten in de regio, niet voldoen aan de grote behoefte aan extra woonruimte.

3.2 Gereguleerde huurwoningen

Ondanks nieuwbouw daalt het aantal gereguleerde huurwoningen als gevolg van liberalisatie, verkoop en sloop. Vooral door de liberalisatie van de huurmarkt stijgen de huurprijzen bij particuliere verhuurders en verdwijnt een deel van de gereguleerde huur. De corporaties bouwen gereguleerde huurwoningen en verkopen en liberaliseren minder dan enkele jaren geleden, maar toch neemt het aantal gereguleerde huurwoningen van de corporaties af. De verwachting is dat het percentage huishoudens met een laag inkomen de komende jaren stabiel blijft, maar in aantallen wel groeit. Hierdoor ontstaat er een tekort aan gereguleerde huur. Door de sterke krimp van de gereguleerde huur van particuliere verhuurders, zijn de lage inkomens in 2025, meer dan nu, aangewezen op de gereguleerde huurwoningen van de corporaties.

Actie: Nieuwe afspraken voorraad gereguleerde huurwoningen
De huidige Samenwerkingsafspraken lopen tot en met 2019. Hierin is met de corporaties en de huurders afgesproken dat er tot 2019 in ieder geval minimaal 162.000 huurwoningen van corporaties tot de gereguleerde huurvoorraad blijven behoren: het dynamisch evenwicht. Voor het monitoren van deze afspraak wordt gebruik gemaakt van de cijfers van de corporaties over hun bezit. Na 2019 kan vastgehouden worden aan het aantal van 162.000 gereguleerde huurwoningen van corporaties. Dit leidt volgens de prognose tot een tekort aan gereguleerde huurwoningen van 10 procentpunten. Of er kan een nieuw dynamisch evenwicht afgesproken worden, passend bij de woningbehoefte in 2025.

- Na 2019: met de corporaties en de huurders een nieuwe afspraak maken over het dynamisch evenwicht.

Actie: Beperken wegvloeien gereguleerde huur
Van de gereguleerde huur die in bezit is van particuliere verhuurders wordt op dit moment 90% geliberaliseerd wanneer de woning vrij komt. Hierdoor vloeit de komende jaren een groot deel van de gereguleerde huursector (in 2015 nog 14,5% van de voorraad) weg naar de dure sector. Ter indicatie: de gemiddelde huur in de vrije sector in Amsterdam in 2015 was €1.123,00.

Het landelijk uniforme Woningwaarderingsstelsel, waarbij woningen in krimpgebieden met dezelfde regelgeving te maken hebben als woningen in gebieden met een hoge marktdruk, blijkt niet goed te werken. In Amsterdam kan een groot deel van de particuliere huur hierdoor bij mutatie worden geliberaliseerd. Daarnaast zit hierdoor een groot gat tussen de huurhoogte in de gereguleerde huur en de huur in de vrije sector. Door beter te kijken naar de marktsituatie in de verschillende regio's van het land, kan de vergaande liberalisatie én het gat tussen gereguleerde huur en vrije sector huur verkleind worden.

- Per direct: lobby bij het Rijk om het woningwaarderingstelsel aan te passen ter voorkoming van het wegstromen van de gereguleerde huur én het verkleinen van het gat tussen gereguleerde huur en vrije sector huur.

3.3 Middeldure huurwoningen

Er zijn te weinig middeldure huurwoningen in Amsterdam. Dat is nu al het geval en in de periode tot 2025 gaat dit niet veranderen, ondanks de bouw van middeldure huurwoningen en de liberalisatie van bestaande huurwoningen. Het tekort wordt wel minder. Een bijkomend probleem voor huishoudens met een middeninkomen is dat huurwoningen in het middensegment ook gehuurd mogen worden door huishoudens met een hoog inkomen. De hoge inkomens verdringen daardoor de middeninkomens in het middensegment.

Het tekort aan middeldure huurwoningen is een probleem waar extra acties voor nodig zijn. Veel huishoudens met een middeninkomen wonen in een gereguleerde huurwoning en worden met extra huurverhogingen gestimuleerd om te verhuizen. Maar dan moet er wel een alternatief zijn voor deze huishoudens. Het prijsverschil tussen de gereguleerde huur en de prijzen in de vrije sector is op dit moment erg groot. Wanneer mensen doorstromen naar een vrije sector huurwoning gaan ze vaak aanzienlijk meer betalen.

Actie: Jaarlijks minimaal 1.500 middeldure huurwoningen bouwen

Hoewel in Amsterdam de afgelopen twee jaar al veel middeldure huurwoningen in aanbouw zijn genomen, blijft er de komende jaren structureel behoefte aan veel meer huurwoningen tot € 971 per maand. Om te voorzien in deze behoefte wordt in het Actieplan Meer Middeldure Huur de doelstelling voor middeldure huur verhoogd naar 1.500 nieuwbouw woningen per jaar tot en met 2025.

Door in de erfpachtcontracten voorwaarden te stellen aan nieuwe gronduitgiften zorgen we ervoor dat woningen langdurig in het middensegment blijven en niet verdwijnen naar het dure segment als ze vrijkomen. Deze voorwaarden zijn een inperking van de marktontwikkelingen en dat betekent dat de gemeente lagere grondinkomsten heeft. Om de voorraad middeldure huurwoningen op peil te houden, moeten de woningen tenminste 25 jaar worden verhuurd in het middensegment, ook na mutatie. De woningen mogen gedurende de 25 jaar niet worden verkocht. Huurverhogingen zijn gedurende 25 jaar inflatievolgend.

In het middensegment is ook behoefte aan woningen voor gezinnen. Er moeten dus niet alleen kleine middeldure huurwoningen gebouwd worden. Er worden per te tenderen kavel afspraken gemaakt over de woninggrootte. Het streven is een evenwichtige verdeling in de te ontwikkelen gebieden. Daarbij wordt rekening gehouden met de marktwaarde van gebieden; woningen in gebieden met een hoge marktwaarde zijn doorgaans kleiner dan woningen in gebieden met een lagere marktwaarde.

- Per direct: jaarlijks minimaal 1.500 middeldure huurwoningen laten bouwen.

Actie: Beperken van het wegvloeien van middeldure huur

Het Rijk biedt in de huurwetgeving geen mogelijkheden om ervoor te zorgen dat middeldure huur op termijn ook in dit segment blijft. Wel worden in nieuwe erfpachtcontracten voorwaarden vastgelegd dat de betreffende nieuwbouw 25 jaar lang in het middensegment verhuurd moet worden. Daarnaast wordt het wellicht mogelijk om huurwoningen in het middensegment als aparte categorie op te nemen in bestemmingsplannen. Ook kan de gemeente afspraken maken met verhuurders over de verhuur van huurwoningen in het middensegment.

Op rijksniveau wordt gewerkt aan een wetswijziging die het mogelijk maakt voor gemeenten om huurwoningen in het middensegment als aparte categorie opnemen in bestemmingsplannen. Het is nog niet duidelijk of dit praktisch uitvoerbaar is. Zo zou het vastleggen van een dergelijke bestemming bij bestaande bouw kunnen leiden tot planschade claims, waardoor het alleen een optie is voor nieuwbouw. Ook is niet duidelijk wat de positie van huurders is wanneer het bestemmingsplan niet wordt nageleefd. Het Woningwaarderingsstelsel biedt deze duidelijkheid wel.

Om de voorraad middeldure huurwoningen beter te laten aansluiten bij de woningbehoefte in 2025 moeten we in de nieuwe afspraken met corporaties en huurders goed vastleggen dat de woningen tenminste 25 jaar worden verhuurd in het middensegment, ook na mutatie. Er mag gedurende de 25 jaar niet worden verkocht. Huurverhogingen zijn gedurende 25 jaar inflatievolgend.

- Na 2019: met de corporaties en de huurders afspreken dat vrije sector huurwoningen tenminste 25 jaar inflatievolgend worden verhuurd in het middensegment, ook na mutatie.

3.4 Gemengde stad

Als alleen de markt de prijzen zou bepalen, zouden mensen met een laag inkomen alleen een kleine woning aan de rand van de stad kunnen kopen of huren. Amsterdam wil echter een gemengde stad zijn: het centrum is niet exclusief voor de rijken en in de gebieden buiten de ring moet niet alleen aanbod zijn voor mensen die het financieel niet zo breed hebben. Amsterdam werkt aan een gemengde stad, waarbij gemengdheid bekeken wordt op het niveau van de 22 gebieden van het gebiedsgericht werken. Concreet betekent dit dat in alle 22 gebieden van Amsterdam woningen in het betaalbare segment, het middensegment en het dure segment zitten. Zowel koop als huur. Het is echter niet zo dat iedere wijk een afspiegeling moet zijn van de samenstelling van de woningvoorraad in Amsterdam. Dit is in de praktijk niet uitvoerbaar, bovendien is de diversiteit van de verschillende Amsterdamse gebieden ook onderdeel van de aantrekkelijkheid van Amsterdam.

In het kader van gemengde stad op het niveau van de 22 gebieden, is de afspraak met corporaties en huurders gemaakt dat voor gebieden waarin het percentage gereguleerde huurwoningen van corporaties lager of gelijk is dan 35%, voorstellen worden gedaan om de menging in deze gebieden te waarborgen. In lang niet alle gebieden is het percentage gereguleerde huur van corporaties boven de 35%. Zo zijn er op 1 januari 2015 acht gebieden waarin het percentage gereguleerde huur van corporaties lager is dan 35%.

Er wordt gewerkt aan een voorraadmonitor tot 2025 voor elk van de 22 gebieden in Amsterdam. We maken per gebied inzichtelijk hoe de samenstelling van de woningvoorraad de komende jaren wijzigt. Hiervoor hebben we informatie nodig over bouw, sloop, samenvoegingen, liberalisaties en verkoop in het betreffende gebied. Op basis van deze monitor nemen we maatregelen om te zorgen voor een woningvoorraad die past bij een gemengde stad. Ook moet bij nieuwbouw, verkoop en liberalisatie rekening gehouden worden met de samenstelling van de woningvoorraad binnen een gebied.

Actie: Woningbouwprogrammering 40% gereguleerde huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop

Nieuwbouw moet bijdragen aan een gemengde stad. Gezien de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad en in de bevolkingssamenstelling wordt er in 2025 een tekort voorzien aan gereguleerde sociale huurwoningen en aan middeldure woningen. Om dit te voorkomen zetten we in op een differentiatie in de nieuwbouw en wordt het stedelijk uitgangspunt: 40% gereguleerde huurwoningen (inclusief studenten- en jongerenwoningen), 40% middelduur (huur en koop) en 20% duur (huur en koop). Dit betreft plannen waarvoor nog niet een investeringsbesluit is vastgesteld en geen contracten zijn gesloten of anderszins juridische en financiële verplichtingen zijn aangegaan.

Per plangebied bepalen we welk programma wordt gerealiseerd. Daarbij gaan we uit van de bestaande voorraad in het betreffende gebied en de ontwikkeling daarvan. Dit sluit aan bij het uitgangspunt dat er per gebied wordt gekeken naar de gemengdheid van de woningvoorraad.

Deze programmering heeft financiële effecten: lagere opbrengsten in het Verveningsfonds en daardoor minder vereveningsruimte. Dit beperkt de financiële ruimte voor (voor) investeringen in nieuwe gebiedsontwikkelingen in het kader van Koers 2025.

- Per direct: het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Per plangebied bepalen we welk programma wordt gerealiseerd. Op korte termijn worden spelregels voor de uitvoering opgesteld en ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd.

Actie: Nieuwe afspraken verkoop en liberalisatie corporatiewoningen

Om het aandeel koopwoningen in de stad te laten stijgen hebben corporaties in het verleden gereguleerde huurwoningen verkocht. Corporaties gebruikten de verkoop ook om hun schulden te verminderen. Hierdoor is het percentage koopwoningen de afgelopen decennia gestegen en is de financiële positie van corporaties verbeterd. Nu de corporaties er financieel beter aan toe zijn, moeten we de verkoop van gereguleerde huurwoningen tegen het licht houden. Dit is ook noodzakelijk omdat het aantal gereguleerde huurwoningen op termijn naar verwachting kleiner wordt dan de behoefte ernaar.

Daarnaast is het, gezien de schaarste aan gereguleerde grote huurwoningen, ongewenst dat grote woningen überhaupt nog verkocht worden. Grote gereguleerde huurwoningen kennen een fors onrendabel deel, waardoor het duur is om deze woningen te bouwen. Dit gebeurt dan ook weinig. De grote gereguleerde huurwoningen die er zijn moeten behouden blijven. Een verkoopstop van deze woningen is daarom gewenst. Een dergelijke stop kan in ieder geval afgesproken worden na 2019, als de huidige afspraken aflopen.

In de nieuwe afspraken met de corporaties en de huurders kan de verkoop en liberalisatie van corporatiewoningen gekoppeld worden aan de gemengde stad. In gebieden waar het aandeel gereguleerde huurwoningen van corporaties lager of gelijk is aan 35%, moeten we kritisch kijken of verkoop en liberalisatie gewenst is. In welke gebieden hiervan sprake is, moet blijken uit de monitoring van de voorraad per gebied.

- Na 2019: met de corporaties en de huurders een nieuwe afspraak maken over de verkoop en liberalisatie van gereguleerde huurwoningen in de gebieden waar het aandeel gereguleerde huurwoningen lager of gelijk is aan 35%.

Actie: Actie: voldoende grote woningen

Om ervoor te zorgen dat het streven naar betaalbaarheid niet tot gevolg heeft dat te weinig grotere woningen worden gebouwd, streven we er naar dat een significant deel van de woningen groter wordt dan 70 m² in het middensegment.

- Per direct: er naar streven dat een significant deel van het middensegment in de nieuwbouw groter wordt dan 70 m².

3.5 Strategische Buurtontwikkeling

In de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost is in de afgelopen decennia al veel gedaan aan stedelijke vernieuwing, wijkaanpak en focusaanpak. In sommige buurten in deze stadsdelen heeft de kwaliteit en de leefbaarheid nog een extra impuls nodig. We noemen deze buurten de 'ontwikkelbuurten.' In verschillende van deze buurten is de vernieuwing tijdens de crisis vertraagd of uitgesteld.

De ontwikkelbuurten bieden kansen voor de ontwikkeling van extra woningen en het zetten van een grote stap in het realiseren van de duurzaamheidsambities. Verdichting in de ontwikkelbuurten biedt de mogelijkheid om woningen toe te voegen en biedt de kans om de woningvoorraad in deze buurten meer gemengd te laten worden. Dit is ook een kans om de druk op de stad anders te verdelen. De stad kan meer in balans komen door de programmering van woningbouw en voorzieningen meer te richten op de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost.

Actie: Start Strategische Buurtontwikkeling

De Strategische Buurtontwikkeling zorgt voor de fysieke koppeling van de nieuwbouwgebieden uit Koers 2025 (de stedelijke ontwikkelingsgebieden) met de omliggende ontwikkelbuurten. Deze nieuwbouw biedt ook kansen voor deze ontwikkelbuurten en menging in beide gebieden. Daarnaast blijven ook de oorspronkelijke doelstellingen van de stedelijke vernieuwing overeind. Dit zijn onder meer het verbeteren van de leefbaarheid, van de woningen, van de woonomgeving en de gebouwde voorzieningen, de sociale economische positie van de buurt en de bewoners. Participatie op de plannen wordt via het gebiedsmanagement georganiseerd.

In de Strategische Buurtontwikkeling worden de volgende doelen nagestreefd:

1. Verbetering van de kwaliteit van woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen.
2. Verbetering van de leefbaarheid.
3. Verbetering van de sociaal economische positie van de buurt en de bewoners.
4. Koppeling van stedelijke ontwikkelingsgebieden met strategische buurt-ontwikkeling.
5. Verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van de woningen.

- Tweede helft van 2017: voor de Strategische Buurtontwikkeling per stadsdeel agenda's op hoofdlijnen vaststellen.

3.6 De aanvullende acties op een rij

- Na 2019: met de corporaties en de huurders een nieuwe afspraak maken over het dynamisch evenwicht.
- Per direct: lobby bij het Rijk om het woningwaarderingstelsel aan te passen ter voorkoming van het wegstromen van de gereguleerde huur én het verkleinen van het gat tussen gereguleerde huur en vrije sector huur.
- Per direct: jaarlijks minimaal 1.500 middeldure huurwoningen laten bouwen.
- Na 2019: met de corporaties en de huurders afspreken dat vrije sector huurwoningen tenminste 25 jaar inflatievolgend worden verhuurd in het middensegment, ook na mutatie.
- Per direct: het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Per plangebied bepalen we welk programma wordt gerealiseerd. Op korte termijn worden spelregels voor de uitvoering opgesteld en ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd.
- Per direct: er naar streven dat een significant deel van het middensegment in de nieuwbouw groter wordt dan 70 m².
- Na 2019: met de corporaties en de huurders een nieuwe afspraak maken over de verkoop en liberalisatie van gereguleerde huurwoningen in de gebieden waar het aandeel gereguleerde huurwoningen lager of gelijk is aan 35%.
- Tweede helft van 2017: voor de Strategische Buurtontwikkeling per stadsdeel agenda's op hoofdlijnen vaststellen.

4 Betaalbare woningen: acties

Als de woningvoorraad beter aansluit bij de woningbehoefte, door aanpassingen in de woningvoorraad, is het belangrijk dat deze woningen ook bewoond worden door de huishoudens die hierop zijn aangewezen. In hoofdstuk 1 is een afname van het aanbod gereguleerde huurwoningen van corporaties geconstateerd en de prognose in hoofdstuk 2 laat zien dat de voorraad gereguleerde huurwoningen tot 2025 afneemt. Het is daarom noodzakelijk om naar de verhuur van deze woningen te kijken, om de schaarse woningen passend te verhuren aan de huishoudens die deze het hardst nodig hebben.

De komende jaren komen er meer huurwoningen in het middeldure segment bij. Deze woningen moeten ook daadwerkelijk verhuurd worden aan huishoudens met een middeninkomen. Als we daarvoor zorgen, dan is er ook ruimte om door te stromen vanuit een gereguleerde huurwoning naar een middeldure huurwoning.

4.1 Wat wordt er al gedaan

Het bestaande beleid voor het woningaanbod richt zich bijna volledig op het woningaanbod van de corporaties: de woonruimteverdeling. Er zijn bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de hoogte van de huur en de toewijzing van woningen aan bepaalde groepen. Daarnaast moet een deel van de vrijkomende particuliere huurwoningen met een huisvestingsvergunning verhuurd worden. De gemeente kan invloed uitoefenen op de voorwaarden waaronder deze woningen verhuurd mogen worden. Voor deze woningen geldt op dit moment alleen de eis dat ze verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 44.360 bruto per jaar.

Met de corporaties en de huurders is afgesproken dat tenminste 75% van de aangeboden gereguleerde huurwoningen een huur onder de aftoppingsgrens heeft (een begrip voor de huurtoeslag, dit is € 635,05 in 2017). Verder is afgesproken dat van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen de helft aan regulier woningzoekenden verhuurd wordt. Voor maatwerk is 5% beschikbaar. Van de overige 45% is 30% voor kwetsbare groepen gereserveerd en 15% voor urgenten uit de stedelijke vernieuwing.

Het ‘Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen’ geeft invulling aan de verdeling binnen de 30% en heeft als doel om vanaf 2018 alle urgente kwetsbare groepen binnen drie maanden een passende woonruimte aan te bieden. Zonder aandacht redden de kwetsbare groepen het niet op de gespannen Amsterdamse woningmarkt.

Het programma richt zich op alle groepen die vanwege een combinatie van sociale, maatschappelijke of medische omstandigheden een urgente vraag naar woonruimte hebben. Het gaat onder andere om statushouders (erkende vluchtelingen), uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, mensen met een sociale of medische urgentie, slachtoffers van huiselijk geweld, mantelzorgers, overlastgevende multiprobleemgezinnen, jeugdzorggezinnen, uittredende sekswerkers, personen met een licht verstandelijke beperking en rolstoelgeïndiceerden. Daarnaast geeft het programma invulling aan een grote transformatie in het sociaal domein, namelijk de kanteling naar meer en eerder zelfstandig wonen op basis van het principe van 'Housing First'.

Het uitgangspunt van het rijksbeleid voor wonen en zorg is dat mensen tot op hoge leeftijd zelfstandig blijven wonen. De eventuele hulp en zorg wordt aan huis aangeboden. Dit heeft voor veel onrust en onzekerheid gezorgd over de toekomst van het wonen van ouderen. Het gemeentelijke 'Programma Ouderen-huisvesting 2015-2018' is er op gericht om het voor ouderen mogelijk te maken in de huidige woning, of in een andere geschikte woning, liefst in de eigen buurt, te blijven wonen. Vooral binnen de woonruimteverdeling zien we hier op toe met extra maatregelen en maatwerk. Bijvoorbeeld door de regelingen 'Van Hoog naar Laag' en 'Van Groot naar Beter' meer toe te spitsen op ouderen. In het kader van de uitvoering van het programma is de notitie 'Stedelijke Inzet Zorghuisvesting' vastgesteld. De inzet is erop gericht om voor eigenaren van verpleeg- en verzorgingshuizen, corporaties en zorgaanbieders, aan te geven dat bij ontwikkelingen van zorghuisvestingslocaties de gemeente beleidsdoelen wil realiseren, met prioriteit voor zorg en/of ouderenhuisvesting.

Binnen de gemeente wordt in diverse domeinen gewerkt aan wonen en zorg. In het Programma Ouderenhuisvesting gaat het om de brede scope van zelfstandig wonen thuis, wonen met zorg aan huis, geclusterd wonen met (lichte of zware) zorg tot geheel verzorgd wonen. In het kader van Ruimte voor Zorg wordt de aandacht gericht op welzijns- en zorgvoorzieningen en met Age Friendly City is onder meer aandacht voor voorzieningen in de openbare ruimte, zoals goede en veilige routes in de buurt en de haltes van het openbaar vervoer.

Woningruil helpt bij het beter laten aansluiten van vraag en aanbod en het passend verhuren van woningen in Amsterdam. Het is primair een zaak tussen huurder en verhuurder. We zijn voorstander van het zo eenvoudig en laagdrempelig maken van woningruil en faciliteren woningruil waar mogelijk. Het experiment met de woningruilweken in Amsteldorp in Amsterdam Oost en het ontwikkelen van speciale apps om woningruil eenvoudiger te maken waarmee Ymere bezig is, zijn hier voorbeelden van.

In de Samenwerkingsafspraken is afgesproken dat maximaal 33% van het reguliere aanbod mag worden aangeboden met een tijdelijk vijfjaarscontract voor jongeren tot 28 jaar. Deze tijdelijke contracten zorgen voor een groter woningaanbod, waardoor de kansen van jongeren op een woning groter worden. De woningen mogen niet groter zijn dan 40 m² binnen de ring en 50 m² buiten de ring (maximaal 5% van de woningen groter dan deze grenzen, mogen met een tijdelijk vijfjaarscontract aan jongeren worden aangeboden). Jongeren zijn niet verplicht om te huren met een jongerencontract. Zij kunnen er ook voor kiezen om te reageren op een reguliere huurwoning. Er is een vangnetregeling voor jongeren die het niet lukt om een andere woning te vinden na afloop van het tijdelijke contract. Voor deze jongeren wordt het tijdelijke contract verlengd van vijf naar zeven jaar. Ook voor jonge statushouders die op tijdelijke contracten wonen, wordt voorzien in een vangnetregeling.

De Samenwerkingsafspraken met de corporaties en de huurders zijn ook gericht op betaalbaarheid voor de middeninkomens: 65% van vrije sector huurwoningen van de corporaties heeft een huur van maximaal € 971 en een gemiddelde huur van minder dan € 850.

Afstemming over woonthema's vindt plaats in het Amsterdams Woonoverleg. In dit overleg zijn de gemeente Amsterdam, corporaties, de huurders en particuliere partijen vertegenwoordigd. Het biedt deelnemende partijen inzicht en inspraak in beleidsontwikkeling en een platform om trends te delen en te signaleren.

Voor de woonruimteverdeling zijn op regionaal niveau afspraken gemaakt. De Amsterdamse woningmarktregio heeft een schaalsprong gemaakt van de Stadsregio naar de Metropoolregio. Het accent voor de regionale samenwerking ligt op dit moment in de productie van 250.000 nieuwe woningen tot 2040. De woonruimteverdeling is nu nog steeds georganiseerd op het niveau van de voormalige Stadsregio, tegenwoordig zijn dat de deelregio's Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Amsterdam. We hebben afgesproken om het gezamenlijke aanbodsysteem, WoningNet Amsterdam, te handhaven en de regelgeving te blijven afstemmen. Daarbinnen hebben gemeenten ruimte voor maatwerk op basis van eigen beleidskeuzes.

4.2 Woonruimteverdeling

Het belangrijkste uitgangspunt bij de voorgestelde herziening van de woonruimteverdeling is dat gereguleerde huurwoningen van corporaties zoveel mogelijk terecht komen bij de huishoudens die ze het hardst nodig hebben. Uit de prognose blijkt dat er een tekort komt aan gereguleerde huurwoningen in Amsterdam. Dit betekent dat we bij nieuwe verhuringen nog scherper moeten kijken of de woning passend is, zowel naar inkomen en huur, als naar woninggrootte en huishoudenssamenstelling.

Actie: Vermogenstoets

Bepalend voor de toegang tot een gereguleerde huurwoning van corporaties is het inkomen van een huishouden, niet het vermogen. Het kan daarom voorkomen dat gereguleerde huurwoningen worden verhuurd aan mensen die binnen de inkomensnorm vallen maar wel over een (fors) vermogen beschikken.

Dit wijkt af van de huurtoeslagregeling, waarbij wel op vermogen wordt getoetst. Met een vermogen van meer dan € 24.000 krijgt een huishouden geen huurtoeslag. Een vermogen van € 24.000 biedt echter nauwelijks mogelijkheden om een woning te kopen of om (langere tijd) in de vrije sector te huren. Daarom stellen we voor om de vermogensgrens voor een gereguleerde corporatiewoning te leggen bij € 100.000.

In de tweede helft van 2017 gaan we onderzoeken of de vermogenstoets kan bijdragen aan het streven om gereguleerde huurwoningen gerichter te verhuren aan huishoudens die er het meest op aangewezen zijn. Hierbij is het belangrijk ervoor te zorgen dat bijstandsgerechtigden, zelfstandigen, kleine ondernemers en vermogende ouderen die in hun eigen pensioen voorzien, niet worden benadeeld ten opzichte van mensen in loondienst of met een regulier pensioen. Ook moeten we kijken naar de administratieve lasten bij de uitvoering van deze regeling en of deze in verhouding staan tot het beoogde effect.

- In 2017: een onderzoek starten naar de vermogenstoets voor de toewijzing van gereguleerde huurwoningen.

Actie: Huidige wijze van loten beëindigen

De toegang tot een gereguleerde huurwoning van een corporatie is gebaseerd op het principe van 'wachten op je beurt' (inschrijfduur) en 'ernstige medische of sociale problemen geven voorrang' (urgentie). Om starters meer kans te geven is vorige bestuursperiode besloten dat maximaal 15% van de woningen via loten mag worden toegekend. Uit een evaluatie van eind 2016 is gebleken dat de slaagkans per loting 0,08% (1 op 1.300) is. Daarmee is het loten voor (bijna) alle woningzoekenden een kwestie van valse hoop geworden. De kans om met een kortere inschrijfduur in WoningNet toch een woning te vinden, is afgelopen jaren verbeterd door de gegroeide voorraad jongerenwoningen en gaat verder groeien met de afspraak dat maximaal 33% van het reguliere aanbod mag worden aangeboden met een tijdelijk vijfjaarscontract voor jongeren tot 28 jaar. Gezien deze situatie is het niet meer opportuun om 'het lot' te laten bepalen wie de woning krijgt. Loting kan nog wel een optie zijn als er meerdere mensen zijn die de woning allemaal even hard nodig hebben en ook allemaal voldoen aan de eisen voor passendheid.

- 1 januari 2018: de huidige wijze van het verloten van gereguleerde huurwoningen van corporaties beëindigen.

Actie: Betere slaagkans voor mindervaliden voor een nultredenwoning

Om de slaagkans van mindervaliden te vergroten, is het van belang een label voor nultredenwoningen in te voeren. Dat label moet er voor zorgen dat mindervaliden (mensen met een Wmo-verhuisindicatie en mensen met een medische urgentie), een grotere kans hebben op een woning zonder trap.

- 1 januari 2018: betere slaagkans voor mindervaliden voor een nultredenwoning.

Actie: Zorgvraag bedienen in seniorenhuisvesting en zorghuisvesting

Het veranderde beleid van scheiden wonen en zorg heeft gevolgen voor de seniorencomplexen en zorghuisvestingslocaties in Amsterdam. Momenteel zijn de seniorenwoningen voor ouderen beschikbaar voor ouderen vanaf 55 jaar. Daarnaast zijn er zorghuisvestingslocaties die alleen bestemd zijn voor ouderen met een zware zorgvraag. Omdat ouderen langer zelfstandig blijven wonen en daarom op latere leeftijd verhuizen naar een vorm van ouderen- en/of zorghuisvesting, is het in een aantal complexen lastig om de woningen te verhuren aan senioren. Niet zelden worden woningen bij gebrek aan animo van 55 plussers verhuurd aan mensen jonger dan 55. Daarnaast maken lang niet alle ouderen gebruik van de aangeboden zorgvoorzieningen in de complexen. Daarmee komt het draagvlak en de financiering van deze diensten door de zorgaanbieder in deze complexen onder druk te staan.

De opgave is om bestaande seniorencomplexen en zorghuisvestingslocaties die daarvoor geschikt zijn, te verbreden tot complexen met zorg en zelfstandig wonen. In de complexen met zorg en zelfstandig wonen kan dan ruimte worden geboden voor diverse doelgroepen met een zorgvraag, ongeacht de leeftijd. Voor de woonruimteverdeling is het nodig om een zorglabel te introduceren naast het bestaande seniorenlabel. Het zorglabel wordt vervolgens gehanteerd voor zorgvastgoed zonder specifieke minimumleeftijd.

Gemeente, corporaties en zorgaanbieders gaan gezamenlijk onderzoeken voor welke seniorencomplexen en zorghuisvestingslocaties het veranderen naar complexen met zorg en zelfstandig wonen wenselijk en mogelijk is. Daarbij is het uitgangspunt dat de vraag naar zorgwoningen en de vraag naar seniorenwoningen beide goed bediend worden. Voor de reguliere seniorenwoningen is het voorstel om de leeftijdsgrens op te trekken van 55 naar 65 jaar.

- In 2018: introduceren van de mogelijkheid om zorghuisvesting te labelen met een zorglabel en actief stimuleren dat seniorencomplexen en zorghuisvestingslocaties, die daarvoor geschikt zijn, verbreed worden naar complexen met zorg en zelfstandig wonen.

Actie: Regionale binding

Veel Amsterdammers ervaren de lange wachttijden voor gereguleerde huurwoningen als een grote drempel om een start te maken op de woningmarkt of om te verhuizen naar een andere woning. De schaarste aan gereguleerde huurwoningen kan in de woonruimteverdeling niet verminderd worden, maar woonruimteverdeling kan wel voor een eerlijkere verdeling zorgen. Op dit moment mag iedereen uit Nederland zich inschrijven op WoningNet en reageren op (bijna) alle woningen. Bindingseisen zorgen ervoor dat mensen met economische en/of sociale binding meer kans maken op een woning.

Er komt geen lokale economische en/of sociale binding voor het toewijzen van gereguleerde huurwoningen, omdat de verwachting is dat andere gemeenten in de drie deelregio's dan ook lokale bindingseisen gaan stellen. Omdat er meer Amsterdammers verhuizen naar de regio, dan dat er huishoudens van de regio naar Amsterdam komen, hebben Amsterdamse woningzoekenden meer baat bij een regio zonder gemeentelijke bindingseisen.

Het instellen van regionale binding is wel een optie. Binnen de voormalige Stadsregio, tegenwoordig de deelregio's Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Amsterdam, kan dan nog steeds vrij bewogen worden tussen de gemeenten, maar voor huishoudens buiten deze regio wordt het lastiger om een gereguleerde huurwoning in de regio te krijgen. De bindingseisen mogen wettelijk voor maximaal 50% van de gereguleerde huurwoningen in de regio gelden. Twee categorieën woningzoekenden mogen die bindingseisen niet tegengeworpen krijgen: verblijfsgerechtigden en personen uit een tijdelijke opvangvoorziening wegens geweld of problemen van relationele aard. De bindingseisen moeten voor de hele regio gelden en hiervoor is uiteraard afstemming met en instemming van de andere gemeenten in de regio nodig.

- In 2017: in overleg met de regiogemeenten over het instellen van regionale bindingseisen.

4.3 Doelgroepen

Voor zowel ouderen, kwetsbare groepen als jongeren en studenten is het lastig om in het reguliere aanbod (passende) woonruimte te vinden. Jongeren en studenten hebben vaak weinig inschrijfduur, kwetsbare groepen hebben vaak te maken met een urgente vraag naar woonruimte en voor ouderen is het van belang dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Voor al deze doelgroepen is het dus van belang dat er specifieke woonruimte beschikbaar blijft, ook op het moment dat de huidige programma's aflopen.

Actie: Plan voor jongeren- en studentenhuisvesting en voor ouderenhuisvesting.
De huidige programma's voor zowel ouderen als voor jongeren- en studenten lopen af in 2018. Gezien de vergrijzing en de kwetsbare positie van jongeren en studenten op de Amsterdamse woningmarkt, is het de verwachting dat er voor de periode daarna verder gewerkt moet worden aan het verbeteren van de positie van deze groepen op de Amsterdamse woningmarkt. Welke aantallen woningen zijn hiervoor nodig? Betaalbaarheid is daarbij het kernpunt. Voordat de huidige programma's voor deze doelgroepen aflopen moeten er nieuwe plannen gemaakt worden.

- In 2018: plan maken voor ouderenhuisvesting en jongeren- en studenten-huisvesting.

Actie: Nieuwe afspraken met corporaties en huurders over voldoende woningaanbod voor kwetsbare groepen
In de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat de corporaties tot en met 2019 jaarlijks 30% van de gereguleerde huurwoningen die beschikbaar komen aan de kwetsbare groepen verhuren, met een ondergrens van 1.500 woningen. Het 'Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen' heeft als doel dat vanaf 2019 alle urgente kwetsbare groepen binnen drie maanden een passende woonruimte krijgen aangeboden. Na 2019 moeten er nieuwe afspraken gemaakt worden. Het uitgangspunt bij die nieuwe afspraken is dat er voldoende woningen zijn om te voorzien in de opgave waar het woondomein en het sociaal domein voor kwetsbare groepen op dat moment voor staan. Binnen het programma wordt samen met de stadsdelen bekeken hoe hierbij een goede verdeling over de stad bereikt kan worden, zodat buurten niet teveel belast worden.

- In 2019: met de corporaties en de huurders nieuwe afspraken maken over de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen.

4.4 Middeninkomens

Het doel van het Actieplan Meer Middeldure Huur is om het aandeel middeldure huurwoningen in de woningvoorraad te vergroten door nieuwbouw (zoals beschreven in hoofdstuk drie). De corporaties vergroten de voorraad middeldure huur door gereguleerde huurwoningen te liberaliseren. Hierdoor groeit de voorraad middeldure huurwoningen tot 2025. Maar er blijft een tekort. Daarom is het van belang dat de middeldure huurwoningen die aangeboden worden ook terecht komen bij een huishouden met een middeninkomen. Dat gebeurt nu nog onvoldoende. Gezien de moeite (en geld) die het kost om woningen in dit deel van de woningmarkt te hebben en te houden is deze situatie ongewenst.

Actie: Huisvestingsvergunning voor middeldure huur

De Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om op basis van schaarste te bepalen welke woningen onder de Huisvestingsverordening vallen. Omdat middeldure huurwoningen schaars zijn in Amsterdam, kan de gemeente toelatings- en voorrangscriteria voor deze woningen hanteren. Voor deze woningen is dan een huisvestingsvergunning nodig.

De huisvestingsvergunning is een goed instrument om ervoor te zorgen dat middeldure huurwoningen 25 jaar lang worden verhuurd aan middeninkomens, ook bij mutatie. Er kan geëist worden dat grote woningen verhuurd worden aan gezinnen. Een bijkomend voordeel is dat we kunnen bijhouden hoeveel woningen, voor welke prijs, in welke delen van de stad verhuurd worden. Zo wordt monitoring en bijsturing van middeldure huur beter mogelijk.

Het is niet de bedoeling dat de vergunning eigenaren dwingt om hun vrije sector huurwoning in het middensegment te brengen. Het gaat er om dat eigenaren die hun woning in het middensegment verhuren, deze passend verhuren aan een huishouden met een middeninkomen. Het is geen optie om hierover met verhuurders afspraken te maken: gemeenten mogen sinds de nieuwe Huisvestingswet de vrijheid van vestiging niet beperken door middel van privaatrechtelijke contracten over woningtoewijzing. Als de gemeente wil opleggen dat groepen woningzoekenden voorrang krijgen van de verhuurder, dan moet de gemeente werken met een huisvestingsvergunning. In 2017 wordt de uitvoerbaarheid van de huisvestingsvergunning voor middensegment huur onderzocht.

- In 2017: een onderzoek starten naar de uitvoerbaarheid van een huisvestingsvergunning voor middeldure huur.

Actie: Voorrangsregeling in de middeldure huur voor personeel in de zorg, in het onderwijs en bij de politie

Met een huisvestingsvergunning kunnen woningen ook met voorrang worden toegewezen aan bepaalde groepen woningzoekenden. Werknemers in het onderwijs, de zorg en bij de politie zijn van belang voor de stad en hebben baat bij een voorrangsregeling. Een leraar met een fulltime aanstelling in het primair onderwijs in de laagste salarisschaal verdient € 33.400 bruto per jaar, in het voortgezet onderwijs is dat € 35.700 bruto per jaar. Dit betekent dat alleen de beginnende leraren (zonder partner met inkomen) tijdens hun eerste dienstjaren in aanmerking komen voor de gereguleerde huurwoningen. Het merendeel van de leraren heeft een inkomen dat past bij een middeldure huurwoning.

- In 2017: een onderzoek starten naar een voorrangsregeling voor middeldure huur voor woningzoekenden uit de zorg, het onderwijs en de politie.

4.5 Passend wonen

Huishoudens met een middeninkomen of zelfs een hoog inkomen wonen nu nog regelmatig in een gereguleerde huurwoning. Vaak is dit het gevolg van een inkomensgroei. Daarnaast worden grote woningen ook verhuurd aan kleine huishoudens. Passendheid qua inkomen en grootte is een belangrijk streven van deze Woonagenda. Het moet echter niet leiden tot gedwongen verhuizingen als een huishouden niet passend woont.

Actie: Grote woningen voor gezinnen

Het aanbod van grote woningen op WoningNet is de afgelopen jaren sterk teruggelopen. Gezinnen die op gereguleerde huurwoningen aangewezen zijn, kunnen niet of nauwelijks nog een woning vinden in Amsterdam. Zelfs de gezinnen met urgentie hebben te maken met lange wachttijden. In 2015 werd een aanzienlijk deel van de (middel)grote woningen aan stellen of alleenstaanden verhuurd. Om ervoor te zorgen dat grote woningen ook consequent verhuurd worden aan gezinnen, wordt per 2018 een bezettingsnorm of algemene voorrang voor gezinnen op grote woningen ingevoerd. Daarnaast vergroten we samen met corporaties de inzet op het informeren en begeleiden van senioren die willen verhuizen vanuit een grote woning naar een meer geschikte woning. De bestaande regelingen 'Van Groot naar Beter' en 'Van Hoog naar Laag' kunnen beter worden benut en aangevuld met flankerend beleid, bijvoorbeeld door het inzetten van wooncoaches. De vrijkomende (middel)grote woningen kunnen vervolgens weer verhuurd worden aan gezinnen.

- 1 januari 2018: voor grote woningen een bezettingsnorm of algemene voorrang voor gezinnen invoeren.

Actie: Flexibel huren

Flexibel huren is inkomensafhankelijke huur: een systeem waarbij huishoudens nooit teveel of te weinig huur betalen. Gaat het inkomen omhoog dan stijgt de huur, gaat het inkomen omlaag dan daalt de huur. Hierdoor past de huur altijd bij het inkomen.

Door flexibel huren in te voeren wordt de Amsterdamse huurvoorraad betaalbaar voor alle inkomensgroepen. De huidige regelgeving maakt het niet goed mogelijk om een woning flexibel te verhuren: huren kunnen vaak alleen verhoogd worden met de maximale huurverhoging en een huurverlaging moet volledig door de verhuurder betaald worden. Het systeem van de huurtoeslag moet volledig anders ingericht worden. En er zijn praktische vraagstukken waar een oplossing voor moet komen. Kan elk huishouden in aanmerking komen voor inkomensafhankelijke huur? Worden alle huurwoningen inkomensafhankelijk verhuurd? En als de huur losstaat van de kwaliteit/eigenschappen van de woning, hoe komen vraag en aanbod dan bij elkaar?

Een stap verder gaat het systeem van woonarrangementen. Bij flexibel huren wordt alleen de huurhoogte aangepast. Bij woonarrangementen krijgen huishoudens een andere passende woning aangeboden wanneer de huishoudenssamenstelling verandert.

Tussen 2013 en 2016 is er in Amsterdam een experiment geweest met flexibele huren: de Pilot Flexibel Huren van Eigen Haard, Ymere en Stadgenoot. Ieder jaar werd de maandelijkse huur afgestemd op het huishoudelijk jaarinkomen. Het was een experiment onder middeninkomens in de vrije sector huur. Het experiment wordt in de eerste helft van 2017 geëvalueerd.

- In 2018: met de corporaties en de huurders bekijken of en op welke wijze flexibel huren en/of woonarrangementen ingezet kunnen worden.

4.6 De aanvullende acties op een rij

- In 2017: een onderzoek starten naar de vermogenstoets voor de toewijzing van gereguleerde huurwoningen.
- 1 januari 2018: de huidige wijze van het verloten van gereguleerde huurwoningen van corporaties beëindigen.
- 1 januari 2018: betere slaagkans voor mindervaliden voor een nultreden-woning.
- In 2018: introduceren van de mogelijkheid om zorghuisvesting te labelen met een zorglabel en actief stimuleren dat seniorencomplexen en zorghuisvestingslocaties, die daarvoor geschikt zijn, verbreed worden naar complexen met zorg en zelfstandig wonen.
- In 2017: in overleg met de regiogemeenten over het instellen van regionale bindingseisen.
- In 2018: plan maken voor ouderenhuisvesting en jongeren- en studenten-huisvesting.
- In 2019: met de corporaties en de huurders nieuwe afspraken maken over de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen.
- In 2017: een onderzoek starten naar de uitvoerbaarheid van een huisvestingsvergunning voor middeldure huur.
- In 2017: een onderzoek starten naar een voorrangsregeling voor middeldure huur voor woningzoekenden uit de zorg, het onderwijs en de politie.
- 1 januari 2018: voor grote woningen een bezettingsnorm of algemene voorrang voor gezinnen invoeren.
- In 2018: met de corporaties en de huurders bekijken of en op welke wijze flexibel huren en/of woonarrangementen ingezet kunnen worden.

5 Goede woningen: acties

Er moeten voldoende en betaalbare woningen zijn en ze moeten goed zijn. Een woning van goede kwaliteit draagt bij aan het welbevinden en de gezondheid van de Amsterdammer. Met het oog op de toekomst moeten we aandacht hebben voor duurzaamheid. Amsterdam staat voor een toekomstgerichte woningvoorraad die bijdraagt aan het behalen van de stedelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Dit hoofdstuk gaat ook over het woninggebruik. Het uitgangspunt is daarbij dat woningen zijn om in te wonen.

5.1 Wat wordt er al gedaan

Het Programma Woningkwaliteit levert een bijdrage aan de kwaliteit van de woningen in de stad. Het programma wordt uitgevoerd langs drie actielijnen. De eerste actielijn is gericht op handhaving, door na te streven dat alle woningen voldoen aan de minimale wettelijke kwaliteitseisen. De tweede actielijn is preventie, want voor alle betrokkenen is het prettig als het niet tot handhaving hoeft te komen. De derde actielijn richt zich op het stimuleren dat woningen comfortabeler, veiliger en gezonder zijn om in te wonen.

De woningkwaliteit is een gedeelde verantwoordelijkheid van huurder, verhuurder, eigenaar en VvE. Het aandeel eigenwoningbezit en het aantal VvE's is de laatste decennia sterk toegenomen in Amsterdam. Door VvE's te activeren en te professionaliseren, brengen en houden we de kwaliteit van de woningvoorraad op orde en zorgen we voor de leefbaarheid. Dit gebeurt bijvoorbeeld door hen (samen met !WOON) te adviseren over hoe ze kunnen omgaan met zaken zoals onderhoud, verhuur aan toeristen, energiebesparing en woningdelen en we helpen ze om te investeren in bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen.

We hebben met corporaties afgesproken dat zij hun woningen langs een objectieve meetlat leggen en op basis van de uitkomsten prioriteiten stellen in hun onderhoudsbeleid. Ook vervangen zij voor 2018 alle open verbrandingstoestellen in hun bezit.

Energiebesparende maatregelen kunnen het wooncomfort en de kwaliteit van de Amsterdamse woningvoorraad verbeteren. Woningeigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het doorvoeren van energiebesparende maatregelen. De gemeente stimuleert eigenaren (verhuurders en eigenaar-bewoners) om te investeren in de energieprestaties van hun bezit. Zo geeft het Duurzaamheidsfonds Amsterdam leningen aan duurzame projecten in de stad. Hiermee draagt het Duurzaamheidsfonds bij aan de doelen uit de Agenda Duurzaamheid.

Het Energieakkoord vormt de basis voor het ambitieniveau en de maatregelen in de Agenda Duurzaamheid. De ambitie is om in 2020 per inwoner 20% meer duurzame energie op te wekken en 20% minder energie te verbruiken ten opzichte van 2013. De woningvoorraad is belangrijk bij het realiseren van deze ambitie.

In 2050 moet de gehele woningvoorraad van het aardgas zijn afgekoppeld. Daarom wordt nieuwbouw aardgasloos gebouwd en moeten de komende jaren geleidelijk ook bestaande woningen afgekoppeld worden van het aardgas.

In de Samenwerkingsafspraken met de corporaties en de huurders wordt ingezet om de doelstellingen van de Agenda Duurzaamheid te realiseren. We werken actief met corporaties samen om tot 2040 100.000 bestaande woningen van aardgas naar aardgasloos te brengen. Bij investeringen van corporaties in hun bestaande bezit en bij onderhoud wordt maximaal ingezet om de duurzaamheidsdoelstellingen te halen. De gemeente Amsterdam heeft subsidie beschikbaar gesteld om woningen aardgasloos te maken. Deze subsidie kan worden gebruikt voor renovatie tot 'Nul op de meter'. Het streven is 1.000 'Nul op de meter'-woningen in 2020. Corporaties hebben in hun begrotingen voor circa 16.000 woningen renovatie en groot onderhoud voorzien in de periode van 2016 tot en met 2019. In het kader van duurzaamheid betekent dit ongeveer 40.000 labelstappen. Een verbetering van bijvoorbeeld energielabel E naar D staat gelijk aan één labelstap. Er is afgesproken dat er zeker 10.000 renovaties (en 25.000 labelstappen) worden gerealiseerd. Maar de gezamenlijke ambitie is om in deze periode alle 16.000 renovaties uit te voeren.

Gezien de grote vraag naar woningen in Amsterdam moet onnodige leegstand worden aangepakt. Om leegstand tegen te gaan en leegstaande woningen weer een woonfunctie te geven is een nieuwe leegstandverordening opgesteld die op 1 december 2016 in werking is getreden. Met de nieuwe subsidieregeling 'Wonen boven winkels en bedrijven', die op 1 februari 2017 in werking is getreden, is het mogelijk om woningen te realiseren in ongebruikte (woon) ruimten boven winkels en bedrijven.

De huidige druk op de woningmarkt en de verdienmogelijkheden met woningen leiden tot een verhoogd risico op misbruik door huiseigenaren bij verhuur. Woonfraude heeft veel negatieve gevolgen voor de omgeving en voor mensen die een woning zoeken. Het is oneerlijk, onveilig en onaangenaam. Om woonfraude tegen te gaan is er het Meldpunt Zoeklicht. Zoeklicht is een samenwerking van de gemeente Amsterdam, Makelaarsvereniging Amsterdam, Vastgoed Belang en de Amsterdamse corporaties. Zij doen onderzoek, controleren verdachte adressen en pakken woonfraude aan. Brandgevaarlijke panden worden ontruimd, illegale hotels gesloten en wietplantages opgerold. Verhuurders die zich niet aan de regels houden, riskeren hoge geldboetes, een navordering van (toeristen-)belasting of zelfs het verlies van hun woning.

Meldpunt Zoeklicht krijgt veel meldingen van illegale toeristische verhuur. Het verhuren van woningen aan toeristen is geen nieuw fenomeen, maar in 2012 werd deze markt opgeschud door de komst van websites die op een zeer laagdrempelige en innovatieve manier deze vorm van verhuur makkelijker maakten. Het gevolg was: een sterke groei van vraag en aanbod. De website Airbnb is zo bekend dat het een synoniem geworden is voor toeristische verhuur van woningen.

Begin 2014 kwam Amsterdam met beleid voor toeristische verhuur van woningen. De sterke groei in combinatie met de maatschappelijke discussie over de wenselijkheid hiervan, maakte dit noodzakelijk. Vanaf dat moment kunnen Amsterdammers hun eigen woning incidenteel (tot maximaal 60 dagen) verhuren aan toeristen, mits dat veilig, rustig en in een gelijk speelveld met andere accommodaties voor toeristen gebeurt. Uitgangspunt hierbij is dat woningen zijn om in te wonen, maar dat daarnaast Amsterdam als gastvrije stad deze vorm van verblijf mogelijk wil maken.

Op 1 januari 2015 heeft de gemeente Amsterdam een overeenkomst met Airbnb gesloten. Dit was de eerste keer dat Airbnb een dergelijke overeenkomst sloot. Per 1 januari 2017 is de nieuwe overeenkomst met Airbnb ingegaan. Met deze overeenkomst onderstrepen het college en Airbnb dat een woning primair bedoeld is om in te wonen en niet om als een hotel te gebruiken. Bewoners mogen hun woning voor korte tijd verhuren aan mensen die Amsterdam bezoeken, als dat op een legale manier gebeurt, dus in overeenstemming met het beleid voor vakantieverhuur en met respect voor de leefomgeving. Deze voorwaarden gelden voor alle toeristische verhuur van woningen, ook via andere digitale platforms. De gemeente Amsterdam streeft ernaar om in de toekomst met andere platforms vergelijkbare overeenkomsten te sluiten.

Gezien de grote druk op de woningmarkt in Amsterdam en de toenemende populariteit van de stad voor heel diverse groepen bewoners is bewoners-ondersteuning hard nodig. Er komen steeds meer vormen van wonen en contracten zoals tijdelijke verhuur, short stay, vijfjaarscontracten, woningdelen, coöperatieven, gemengde VvE's, wonen met zorg, et cetera. Er is een woud aan regels en wetgeving op het gebied van kopen, huren en VvE's en het is hard nodig dat er expertise beschikbaar is in de stad, om mensen wegwijs te maken. De meeste mensen krijgen maar af en toe met deze regels te maken en deze regels veranderen regelmatig. De ene bewoner vindt hierin met goede online informatie zelf zijn weg, de andere is kwetsbaarder of verkeert in een meer complexe situatie en heeft advies of ondersteuning nodig.

De bewonersondersteuning in Amsterdam is in 2016 verbreed en versterkt door de samenvoeging van de zeven lokale wijksteunpunten wonen en het ASW (Amsterdams Steunpunt Wonen). Per 1 januari 2017 is !WOON van start gegaan. De bewonersondersteuning is vanaf nu gericht op alle bewoners van de stad, huurders en eigenaar-bewoners. Signalen en rapportages van !WOON kunnen bijdragen aan betere beleidsontwikkeling door de gemeente.

Doordat !WOON in de hele stad veel bewonersvragen oppakt kan ze knelpunten in regelgeving, beleid of uitvoering opsporen en signaleren. Op dit moment dragen de werkzaamheden van !WOON bij aan gemeentelijke beleidsdoelen en programma's als woningkwaliteit, woonlasten, aanpak toeristische verhuur van woningen, tegengaan misstanden, functioneren kleine VvE's , ouderen-huisvesting, energiebesparing en duurzaamheid.

Onder begeleiding van !WOON kijken wooncoaches samen met 65+ers hoe hun woonsituatie verbeterd kan worden. De wooncoach kijkt naar de persoonlijke woonsituatie en geeft advies op maat over prettig en veilig wonen. Soms kunnen kleine aanpassingen in huis ervoor zorgen dat iemand fijner in zijn of haar eigen huis kan blijven wonen. Voor wie een woning huurt van een woningcorporatie bestaan er twee regelingen: 'Van Hoog naar Laag' en 'Van Groot naar Beter'. De wooncoach kan hierover meer informatie geven.

Naast wooncoaches zijn er ook energiecoaches. Energiecoaches kijken samen met bewoners wat er mogelijk is om energie te besparen, door bijvoorbeeld anders om te gaan met verlichting en verwarming. Zij adviseren ook over betere isolatie. De energiecoach besteedt bovendien aandacht aan veiligheid. Als het nodig is, wordt een koolmonoxidemelder en/of een rookmelder geplaatst.

5.2 Woningkwaliteit

Het is een taak van de gemeente om toezicht te houden op de woningkwaliteit. Een goede woning is een basisbehoefte van de bewoners van de stad. Voor het in stand houden en het gebruik van woningen is een voldoende bouwtechnische kwaliteit een eerste vereiste. Het onderhoud en beheer van gebouwen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar (verhuurder). De eigenaar moet er zorg voor dragen dat een woning voldoet aan de minimale wettelijke vereisten.

De kwalitatieve ondergrens waaraan woningen in Nederland moeten voldoen, staat in het Bouwbesluit. De kwalitatieve eisen voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit zijn in de eerste plaats gericht op constructief behoud van het pand en de veiligheid. Omdat de woningvoorraad in Amsterdam relatief oud is, voldoen veel woningen niet aan de kwaliteitseisen voor nieuwbouw uit het huidige Bouwbesluit.

Naast de minimale kwaliteitseisen uit het Bouwbesluit, zijn er kwaliteitsaspecten die bijdragen aan een comfortabele, gezonde en veilige woning, maar die in veel gevallen niet verplicht zijn. Denk hierbij aan: tegengaan van vocht en schimmel, vervangen van open verbrandingstoestellen, onderhoud aan installaties, goed en degelijk hang- en sluitwerk, warmte- en geluidsisolatie en levensloop-bestendigheid. Voor de toekomst van de Amsterdamse woningvoorraad is het belangrijk dat ook dit soort aanpassingen aan woningen worden gedaan.

Actie: Structurele middelen voor Programma Woningkwaliteit
Met de komst van het Programma Woningkwaliteit is er meer structuur gekomen in de stedelijke aanpak van de kwaliteit van de Amsterdamse woningvoorraad. Eerder was elk stadsdeel zelf bezig met dit dossier, nu is de aanpak gecoördineerder. Het programma legt ook bloot waar nog verbeteringen nodig en mogelijk zijn in de aanpak van woningkwaliteit.

Het Programma Woningkwaliteit is vastgesteld op 22 juni 2016 en kent een looptijd van 2 jaar. Om meer en structureler inzicht te krijgen in de kwaliteit van woningen en de woningkwaliteit tot 2025 echt te verbeteren, moet het Programma Woningkwaliteit een structureel karakter krijgen binnen de gemeente Amsterdam. Het is aan het volgende college om hierover te beslissen.

- In 2019: besluiten of het Programma Woningkwaliteit een structureel karakter krijgt.

Actie: Stadsbreed registratiesysteem voor woningkwaliteit

In het kader van het Programma Woningkwaliteit wordt op dit moment de kwaliteit van de woningvoorraad in Amsterdam in kaart gebracht. Zo is in 2016 in stadsdeel Noord een quick-scan uitgevoerd: de woningvoorraad is vanaf de straat beoordeeld om de kwaliteit van de panden in kaart te brengen. Voor een meer volledig beeld van de woningkwaliteit in Amsterdam moet er een stadsbreed registratiesysteem voor woningkwaliteit komen. Met zo'n systeem wordt het mogelijk om kwaliteitsaspecten diepgaand en structureel in beeld brengen. En daarmee gerichter uitvoering te geven aan de ambities uit het programma.

- In 2017: onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een Amsterdams Registratiesysteem Woningkwaliteit. Een kosten- en batenanalyse is onderdeel van dit onderzoek.

Actie: Huisjesmelkers effectiever aanpakken

De schaarste aan woningen in Amsterdam leidt ertoe dat vrijwel elke woning verkoopbaar en verhuurbaar is, ook woningen die kwalitatief minder goed en soms zelfs slecht zijn. In een markt met hoge druk is het mogelijk om geld te verdienen met woningen. Een huisjesmelker is een verhuurder die regels overtreedt om winst te maken met een woning. Voorbeeld hiervan zijn het vragen van woekerhuren, achterstallig onderhoud, intimidatie van huurders of het illegaal splitsen en/of verhuren van woningen. De gemeente heeft verschillende bestuursrechtelijke instrumenten tot haar beschikking om op te treden tegen huisjesmelkers, waaronder last onder dwangsom, last onder bestuursdwang, een bestuurlijke boete of sluiting. In sommige situaties zijn deze instrumenten niet voldoende om huisjesmelkers te houden.

- In 2017: de mogelijkheden onderzoeken om gericht bestuurlijke boetes aan huisjesmelkers op te leggen en instrumenten zoals beheerovername, onteigening of strafrechtelijke vervolging in te zetten.

5.3 Duurzaamheid

De Agenda Duurzaamheid heeft 2020 als horizon, de Samenwerkings-afspraken met de corporaties en de huurders lopen tot en met 2019. De hierin gestelde duurzaamheidsambities voor de woningvoorraad zijn ambitieus en de uitdaging is nu vooral om de gestelde doelen ook daadwerkelijk te halen. Deze Woonagenda heeft als horizon 2025 en kijkt dus verder dan de Agenda Duurzaamheid en de Samenwerkingsafspraken. Doelstellingen voor na 2020 zijn daarom nodig. Het is duidelijk dat verdergaande maatregelen nodig zijn op het terrein van reductie van energieverbruik, isolatie en ventilatie, duurzame energieopwekking, circulair bouwen en het uitfaseren van fossiele brandstoffen. Maar duurzaamheid is breder dan alleen de woningvoorraad en het is daarom van belang dat dit, net zoals in de Agenda Duurzaamheid, vanuit een breder perspectief wordt benaderd.

Actie: Afspraken met corporaties over duurzaamheidseisen nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen
Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Bij tenders voor nieuwbouw in Amsterdam worden marktpartijen gestimuleerd om duurzaam te bouwen, doordat de gemeente duurzaamheid mee laat wegen als criterium bij de selectie van ontwikkelplannen. Alle bouwlocaties voor gereguleerde huurwoningen worden verdeeld onder de corporaties, en dus niet getenderd. Hierdoor ontbreekt deze stimulans om, naast de eisen in het Bouwbesluit, aanvullende duurzaamheidsmaatregelen te nemen bij de nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen.

- Na 2019: met de corporaties en de huurders aanvullende duurzaamheidseisen afspreken voor nieuwbouw.

Actie: Nieuwe afspraken met corporaties en huurders over verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

- Na 2019: met de corporaties en de huurders aanvullende duurzaamheids-prestaties afspreken voor de bestaande woningen. Hierbij een routekaart op te stellen waarbij de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs leidend zijn.

5.4 Bewonersondersteuning en belangenbehartiging

De druk op de woningmarkt in Amsterdam en de toenemende populariteit van de stad is blijvend. De bewonersondersteuning in de stad blijft daarom de komende jaren nodig. De bewonersondersteuning is onderdeel van de basisinfrastructuur aan voorzieningen in de stad: het moet laagdrempelig, breed en inhoudelijk van hoge kwaliteit zijn. De bewonersondersteuning moet er voor alle bewoners van de stad zijn: huurders en eigenaar-bewoners.

De gemeente financiert op dit moment de bewonersondersteuning door een subsidierelatie met !WOON. Bewonersondersteuning op verzoek en naar behoefte van bewoners wordt georganiseerd vanuit de basissubsidie. Specifieke programma's en projecten, waar de gemeente zelf extra aandacht wil voor specifieke doelen, vragen om extra inzet van medewerkers. In die gevallen kan er vanuit gemeentelijke programma's extra financiering beschikbaar gesteld worden. In 2017 doen we dat voor de complexgewijze aanpak van energiebesparing en de campagne huurrecht.

Op dit moment worden de belangen van huurders vertegenwoordigd door de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Zonder belangenbehartiger voor heel Amsterdam zou de inbreng van huurders versplinterd zijn. De huurders kunnen nu georganiseerd hun stem laten horen. De HA is de gesprekspartner op het terrein van wonen als vertegenwoordiger van alle huurders in de stad, van particuliere woningen, corporatiewoningen, in gereguleerde, middeldure en dure huur.

Actie: Behoud van de omvang van bewonersondersteuning en belangenbehartiging
Op de Amsterdamse woningmarkt is bewonersondersteuning en belangenbehartiging belangrijk. Ook draagt dit bij aan het behalen van de gemeentelijke doelstellingen.

- Na 2019: behouden van de structurele middelen voor bewonersondersteuning en belangenbehartiging.

5.5 De aanvullende acties op een rij

- In 2019: besluiten of het Programma Woningkwaliteit een structureel karakter krijgt.
- In 2017: onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een Amsterdams Registratiesysteem Woningkwaliteit. Een kosten- en batenanalyse is onderdeel van dit onderzoek.
- In 2017: de mogelijkheden onderzoeken om gericht bestuurlijke boetes aan huisjesmelkers op te leggen en instrumenten zoals beheerovername, onteigening of strafrechtelijke vervolging in te zetten.
- Na 2019: met de corporaties en de huurders aanvullende duurzaamheids-eisen afspreken voor nieuwbouw.
- Na 2019: met de corporaties en huurders aanvullende duurzaamheids-prestaties afspreken voor de bestaande woningen. Hierbij een routekaart op te stellen waarbij de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs leidend zijn.
- Na 2019: behouden van de structurele middelen voor bewoners-ondersteuning en belangenbehartiging.