Gemeente Amsterdam

20-03-2023 17:08

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@outlook.com
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Het reguleren van huurwoningen (vrije sector) zal verkeerd uitpakken. Er moet meer sociaal woningen gebouwd worden en woning corporaties moeten meer betaalbare woningen bieden. Waarom worden ZZPers die een tweede woning hebben (als pensioen) gestrafd terwijl de VCs en Prins Bernard duizenden woningen kopen en verhuren zonder gevolgen? De overheid is (weer) fout bezig.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Dat moet niet komen door een opunten systeem uit te breiden. Men gaat de tweede woning verkopen, of in de problemen komen als ze een hyptheek hebben. Hoe worden die mensen geco penseerd? De overhied waarchuwt dat ZZPers straks geen pensioen hebben, en de ovrheid benadeeld ZZPers die vaak al 8% aan overdrachtsbelasting betaald hebben EN straks niet meer in de vrije sector komen. De daling in de woningmarkt zal niet genoeg zijn om koopwoningen betaalbaar te maken.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	0100-1849

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:43

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	5.1,2,e
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Het verhogen van het aantal punten van huurwoningen naar 186 punten is desastreus voor de woningmarkt. Er komen daardoor veel minder woningen in de vrije sector beschikbaar omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen. De gemeente schiet het doel voorbij. Huurprijzen in de vrije sector zullen omhoogschieten door de schaarste die er zal ontstaan. Hierdoor wordt het voor internationalen onbetaalbaar om in Amsterdam te wonen.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	0291-1217

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 17:34

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@hotmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Het verder verhogen van de punten grens voor particuliere verhuur is desastreus voor het aanbod van woningen. De marktwerking die plaatsvind voor mensen die willen kiezen om met hun Nederlandse salaris op een mooie locatie te wonen wordt volledig geblokkeerd. Het zal leiden tot terugtrekking van woningen uit de markt en meer korte termijn verhuur aan toeristen, legaal en illegaal.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	0393-1746

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 11:52

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2.e
E-mail	5.1.2.e @hotmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Betaalbare woningen - Dit wetsvoorstel is desastreus daar mijn woning minder dan 186 punten telt. Belangrijke reden is ontbreken van bergruimte, 2e etage, klein balkon, etc Mijn buitenlandse huurder huurt al vele jaren dit appartement naar volle tevredenheid. Zodra de huurprijs van dit appartement met 40% daalt, zal deze woning niet meer te huur worden aangeboden, daar de belasting die ik hierover betaal al exorbitant hoog is. Met de nieuwe regeling zullen enorm veel extra woningen in Nederland gereguleerd worden. en zullen betaalbare huurwoningen dus aan de markt onttrokken worden. Ik wil u dan ook met klem verzoeken om dit wetsvoorstel af te wijzen om hiermee de fijne en betaalbare huurwoningen niet aan de markt te onttrekken.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	0419-8275

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 17:03

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @live.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Passender wonen. Betere positie van Amsterdammers.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Meer HUUR woningen worden niet gerealiseerd door het instellen van regels. Iedereen heeft een woning nodig. Of je nu veel of weinig verdient. Meer regels maakt niet meer woningen.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Het puntenplan lijkt voor de huurder een goed idee. Echter gezien de WOZ waarde en de huidige rentestand is het voor mij niet meer realistisch om te verhuren als het appartement onder het puntensysteem komt te vallen. Dus ik zal het moeten verkopen. Als ik het verkoop is het vanwege de eigen bewoningsverplichting van de gemeente de eerste 2 jaar niet meer te verhuren. Dus ook niet onder het puntenstelsel. Als ik mijn huidige huurder als voorbeeld neem is hij met een jaarcontract niet in staat een hypotheek te verkrijgen en zet u hem na afloop van dit contract effectief op straat. De zelfbewoningsmaatregel tezamen met de 10% overdrachtsbelasting voor beleggingspanden is al een effectieve maatregel om 60% van de markt te beschermen tegen speculanten. Het lijkt mij verstandig om eerst te kijken of deze maatregelen effectief zijn alvorens dit puntenplan te lanceren.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Dit plan kijkt niet elk jaar naar het inkomen maar kijkt alleen naar de huur. Als je dit doel echt wil bereiken zal je elk jaar moeten evalueren of iemand nog wel in die woning zou mogen wonen of dat iemand hem harder nodig heeft. En inderdaad mensen uit sociale danwel middenhuurwoningen moeten zetten. En niet alleen de huur iets harder laten oplopen.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	
Je reactie op Passender wonen	In de huidige ongereguleerde midden/hoog segment verhuur verhuist men op het moment dat de woning niet meer voldoet. Als de huren in het midden segment verlaagd worden blijven mensen zitten waar ze zitten omdat de stap naar een iets beter appartement in het hogere segment dan een grote stap is. Iets wat nu al heel duidelijk zichtbaar is in de sociale huur omdat ze voor relatief weinig extra meer moeten betalen. In plaats van het probleem op te lossen wordt het probleem alleen maar verschoven.
Je bijlage bij Passender wonen	
Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	Ik selecteer niet op basis van geloof, geslacht, seksuele voorkeur en afkomst etc. Dus waarom zou ik een Amsterdammer moeten verkiezen boven bijvoorbeeld iemand uit de polder die hier gaat werken?
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	

Verzenden

Referentienummer	0701-4626

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 11:46

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	5.1,2,e
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e
Op welke doelen wil je reageren?	Betere positie van Amsterdammers.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	Goedendag, Na 25 jaar hard werken hebben mijn vrouw en ik 2 jaar geleden ons geld geïnvesteerd in een woning voor de verhuur met het idee dat dit een zeker pensioenvoorziening is. Als de plannen doorgaan zal als gevolg van de nieuwe puntentelling het rendement op de investering dusdanig slecht zijn dat de investering weggegooid geld is. We hebben een huurcontract voor onbepaalde tijd dus daar kunnen we niet onderuit. Daar gaat onze pensoenvoorziening! Dit is weer een voorbeeld van een onbetrouwbare overheid. Geen wonder dat er een politieke aardverschuiving plaatsvindt. Let wel, ik ben voor betaalbare woningen maar niet over de ruggen van hardwerkende ondernemers. Meer nieuwbouw en het ombouwen van kantoren is een eerlijkere manier om het probleem op te lossen, daarmee doe je niemand tekort.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	

Verzenden

Referentienummer	0862-6751

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 15:56

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Ik ben TEGEN het plan om de punten voor de sociale sector te verhogen van 149 naar 186 punten. Hierdoor kunnen mensen (zoals ik) met een normaal inkomen (maar wel te veel voor sociale huur) geen woning meer krijgen omdat er te weinig woningen voor de vrije sector overblijven.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	1034-6762

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:20

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Om meer woningen in Amsterdam te kunnen aanbieden, moet u eerder meer gaan bouwen en niet de bestaande woningen te reguleren. De kosten van een eigenaar zijn met de houdigen rente % zeker meer dan €1000/maand. Mensen werden uit de markt vertrekken als ze voor €1000 moeten gaan verhuren. En die woningen gaat niemand meer verhuren als hij die bij 5% rente voor €500 000 koopt. Deze politiek heeft maar geen zin.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Het nieuwe puntensysteem van 186 punten zal mij als eigenaar niet overtuigen om mijn woning voor 1000 euro te laten verhuuren. Ik zal eerder willen verkopen en dan krijgt u minder betaalbare woningen op de markt
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	1130-1950

Gemeente Amsterdam

23-03-2023 18:43

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	5.1,2,e
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e @outlook.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen. Passender wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Geen goede oplossing om het puntenstelsel opeens zo op te schroeven. De woningcorporaties van de stad zijn hiervoor gemaakt. Sociale woningen vorderen door een groot deel van de nu al verhuurde apartementen van privé eigenaren tot sociale woningen te maken verplaatst het probleem; waar moeten die mensen naar toe? Als ze een vast contract hebben en b.v. expat zijn, mogen ze dan opeens blijven wonen tegen een lagere huur? Verhuur is een belangrijke bron van pensioen of inkomsten ook voor middeninkomensgroepen, niet iedereen is huisjesmelker! Bovendien verliezen de huizen/apartementen hun waarde. Er moet een betere opmlossing zijn dan het probleem te verleggen met verrijkende gevolgen.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	
Je reactie op Passender wonen	Hoe loopt deze doorstroming? Het is voor oudere mensen het moeilijkst om te verhuizen. Zij verliezen hun contacten, oriëntatiepunten en een deel van hun verleden. Ouderen bij elkaar zetten gaat in tegen het idee van leefbare wijken en diversiteit, juist jong en oud moeten met elkaar in contact blijven.
Je bijlage bij Passender wonen	

Verzenden

Referentienummer	1472-2165

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 18:45

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @yahoo.com
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Met de geplande wijzigingen om het aantal punten te verhogen tot 186 voor appartementen in de privésector, zullen we ons waarschijnlijk moeten terugtrekken uit het aanbieden van huurprijzen voor 2 appartementen in de privésector die 3-4 personen hebben gehuisvest. Hierdoor wordt de voorraad huurwoningen voor mensen in die sector kleiner omdat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit zijn jonge professionals die een belangrijk onderdeel vormen van de belastinggrondslag van de stad en haar culturele levendigheid. Dit is een slecht ontworpen beleid dat het tekort aan woningen verschuift van de ene bevolkingsgroep naar de andere, die al zwaar onder druk staat - het is geen geschikte oplossing om zo'n belangrijk segment van de bevolking de stad uit te persen.
Je bijlage bij Meer woningen	

Verzenden

Referentienummer	1722-7756

Gemeente Amsterdam

17-03-2023 19:49

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	5.1,2,e
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen

To Whom it may concern,

I understand the need for more housing in Amsterdam, especially in the social and middle-income segments. However, the new policy of increasing the point count to force smaller apartments into the social sector (or forcing owners to sell) is only moving the problem elsewhere. Where are the people who earn too much to qualify for social housing (ignoring the waiting list issue), but don't earn 100,000+ per year? With the new point system, there won't be any apartments for rent for people who have 'regular' incomes.

To create more housing in Amsterdam, why don't you make Blackstone, who owns 800,000 million euros with of real estate in NL (and pays no tax), rent some of them in the social and middle sectors? Or stop allowing massive hotels, or shared working spaces to be built in the city? We certainly have enough of those. Or what about all the empty office space?

The new policy financially penalises individuals who own small apartments which are often the only financial asset that they have, and act as their pensions given that so many companies don't offer pension benefits anymore.

The need for more housing in the social and middle sectors is clear, but surely there is a smarter and fairer way to go about meeting this need.

Kind Regards,

5.1,2,e

Je bijlage bij Meer woningen

Verzenden

Referentienummer 1818-6099

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 20:43

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2.e
E-mail	5.1.2.e @hotmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen

Het wetsvoorstel 'betaalbare huur', waarmee de overheid de huurwoningmarkt vergaand wil reguleren, is ingediend. Op dit moment vallen alle woningen onder de 149 punten in de sociale sector. Vanaf 2024 is Hugo de Jonge van plan om deze grens door te trekken naar 186 punten.

Dit is desastreus voor eigenaren welke woningen verhuren die minder dan 186 punten hebben. Deze eigenaren kunnen hierdoor hun woningen niet meer in de vrije sector verhuren, oftewel niet meer hun eigen huurprijs bepalen. De maximale huurprijs voor deze woningen zal ongeveer € 1.000,- euro zijn afhankelijk van het aantal punten.

Met de nieuwe regeling zullen 300.000 extra woningen in Nederland gereguleerd worden. Diverse onderzoeken tonen al aan dat deze wet zal leiden tot (veel) minder betaalbare huurwoningen, omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen en beleggers niet meer in Nederland zullen investeren.

Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Helaas beseft de overheid niet wat de gevolgen voor Nederland kunnen zijn. Het is nog niet duidelijk of het wetsvoorstel wordt aangenomen, maar als dat wel gebeurt, heeft Nederland een groot probleem.

Je bijlage bij Meer woningen

Je reactie op Betaalbaarder wonen

Het wetsvoorstel 'betaalbare huur', waarmee de overheid de huurwoningmarkt vergaand wil reguleren, is ingediend. Op dit moment vallen alle woningen onder de 149 punten in de sociale sector. Vanaf 2024 is Hugo de Jonge van plan om deze grens door te trekken naar 186 punten.

Dit is desastreus voor eigenaren welke woningen verhuren die minder dan 186 punten hebben. Deze eigenaren kunnen hierdoor hun woningen niet meer in de vrije sector verhuren, oftewel niet meer hun eigen huurprijs bepalen. De maximale huurprijs voor deze woningen zal ongeveer € 1.000,- euro zijn afhankelijk van het aantal punten.

Met de nieuwe regeling zullen 300.000 extra woningen in Nederland gereguleerd worden. Diverse onderzoeken tonen al aan dat deze wet zal leiden tot (veel) minder betaalbare huurwoningen, omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen en beleggers niet meer in Nederland zullen investeren.

Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Helaas beseft de overheid niet wat de gevolgen voor Nederland kunnen zijn. Het is nog niet duidelijk of het wetsvoorstel wordt aangenomen, maar als dat wel gebeurt, heeft Nederland een groot probleem.

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen

Verzenden

Referentienummer 1822-7934

Gemeente Amsterdam

23-03-2023 10:49

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Ik ben voor woz cap tot 187 punten of geen woz cap. Reden is dat door woz cap huizen die voorheen >142 waren nu 105 punten zijn door woz cap. Dus hun huur is nu lager dan huizen die 140 punten zijn. Dit is onterecht, want het woz-plafond geldt vanaf 142 punten en daardoor is een grotere woning nu veel goedkoper te huren dan een kleinere woning.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	2135-3314

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 15:28

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	De vraag naar woningen in Amsterdam is enorm groot, nieuwe woningen bouwen is hier duidelijk een oplossing voor. Bouwen binnen de ring (het meest geliefd om te wonen) is zeer beperkt, maar als we een zeer goede bereikbaarheid maken (noor-zuidlijn verlengen) dan kunnen woningen buiten de ring net zo interessant zijn.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Als pensioen voorziening heb ik een aantal appartementen in bezit. Indien het nieuwe puntenstelsel zoals dat nu voorgesteld is doorgaat, is het rendement zo laag dat het niet meer interessant is voor een pensioenbelegging. In deze situatie zal ik de appartementen verkopen waardoor het doel van een groter middenhuursegment wordt gemist.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Als pensioen voorziening heb ik een aantal appartementen in bezit. Indien het nieuwe puntenstelsel zoals dat nu voorgesteld is doorgaat, is het rendement zo laag dat het niet meer interessant is voor een pensioenbelegging. In deze situatie zal ik de appartementen verkopen waardoor het doel van een groter middenhuursegment wordt gemist.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	

Verzenden

Referentienummer	2403-1856

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 19:48

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Mijn reactie betreft het voornemen om de sociale huur uit breiden dmv een verhoging van het aantal punten. Ik ben hierop tegen. Buiten dat de overheid zich hiermee een onbetrouwbare partner toont voor lange termijn investeringen rondom vastgoed (en uiteindelijk pensioen). Dient het in mijn ogen ook niet het uit te uiteindelijke doel: meer woningen. In mijn ogen zal een grote hoeveelheid betaalbare huurwoningen tussen de 1000-2000 euro per maand van de huurmarkt verdwijnen als gevolg van de aanpassing. Waardoor de uiteindelijke woning nood voor de doelgroep met een budget van 1000-2000 euro per maand hoger wordt. Dit is de groep die grote bijdrages levert aan de economische regio van Amsterdam. Ik vrees daarom ook dat de wijziging negatieve gevolgen heeft voor de aantrekkingskracht van Amsterdam als stad voor investeerders en bedrijven op zoek naar talent.
Je bijlage bij Meer woningen	

Je reactie op Betaalbaarder wonen

Mijn reactie betreft het voornemen om de sociale huur uit breiden dmv een verhoging van het aantal punten. Ik ben hierop tegen. Buiten dat de overheid zich hiermee een onbetrouwbare partner toont voor lange termijn investeringen rondom vastgoed (en uiteindelijk pensioen). Dient het in mijn ogen ook niet het uit te uiteindelijke doel: betaalbaarder wonen.
In mijn ogen zal een grote hoeveelheid betaalbare huurwoningen tussen de 1000-2000 euro per maand van de huurmarkt verdwijnen als gevolg van de aanpassing. Waardoor de uiteindelijke woning nood voor de doelgroep met een budget van 1000-2000 euro per maand hoger wordt. Dit is de groep die grote bijdrages levert aan de economische regio van Amsterdam. Ik vrees daarom ook dat de wijziging negatieve gevolgen heeft voor de aantrekkingskracht van Amsterdam als stad voor investeerders en bedrijven op zoek naar talent.

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen

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

Mijn reactie betreft het voornemen om de sociale huur uit breiden dmv een verhoging van het aantal punten. Ik ben hierop tegen. Buiten dat de overheid zich hiermee een onbetrouwbare partner toont voor lange termijn investeringen rondom vastgoed (en uiteindelijk pensioen). Dient het in mijn ogen ook niet het uit te uiteindelijke doel: meer woningen.
In mijn ogen zal een grote hoeveelheid betaalbare huurwoningen tussen de 1000-2000 euro per maand van de huurmarkt verdwijnen als gevolg van de aanpassing. Waardoor de uiteindelijke woning nood voor de doelgroep met een budget van 1000-2000 euro per maand hoger wordt. Dit is de groep die grote bijdrages levert aan de economische regio van Amsterdam. Ik vrees daarom ook dat de wijziging negatieve gevolgen heeft voor de aantrekkingskracht van Amsterdam als stad voor investeerders en bedrijven op zoek naar talent.

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

Verzenden

Referentienummer 2434-0480

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 13:38

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @xs4all.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Passender wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen

Het wetsvoorstel 'betaalbare huur' is desastreus voor eigenaren die woningen verhuren tussen de 149 en 186 punten. Deze eigenaren kunnen hierdoor hun woningen da niet meer in de vrije sector verhuren, niet meer hun huurders kiezen en hun eigen huurprijs bepalen. De maximale huurprijs voor deze woningen zal dan ongeveer € 1.000,- euro zijn afhankelijk van het aantal punten, wat in geen verhouding staat tot de kosten en waarde van de investering.
Met deze nieuwe regeling vallen nog eens 300.000 woningen in Nederland ten prooi aan dit al decennia lang falende woningbeleid, terwijl diverse onderzoeken al hebben aangetoond dat deze wet leiden tot (veel) minder betaalbare huurwoningen, omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen en beleggers niet meer in Nederland zullen investeren.

Ook huurders voor woningen tot € 2.000, euro per maand komen op straat te staan omdat deze huurders niet in aanmerking komen voor een sociale sector woning, omdat zij te veel verdienen. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, zullen nog minder vrije sector woningen beschikbaar zijn, waardoor de huurprijzen in de vrije sector nog harder zullen stijgen.

Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Helaas beseft de overheid niet wat de gevolgen voor Nederland kunnen zijn. Het is nog niet duidelijk of het wetsvoorstel wordt aangenomen, maar als dat wel gebeurt, heeft Nederland een groot probleem erbij gekregen.

Je bijlage bij Meer woningen

Je reactie op Betaalbaarder wonen

Het wetsvoorstel 'betaalbare huur' is desastreus voor eigenaren die woningen verhuren tussen de 149 en 186 punten. Deze eigenaren kunnen hierdoor hun woningen da niet meer in de vrije sector verhuren, niet meer hun huurders kiezen en hun eigen huurprijs bepalen. De maximale huurprijs voor deze woningen zal dan ongeveer € 1.000,- euro zijn afhankelijk van het aantal punten, wat in geen verhouding staat tot de kosten en waarde van de investering.

Met deze nieuwe regeling vallen nog eens 300.000 woningen in Nederland ten prooi aan dit al decennia lang falende woningbeleid, terwijl diverse onderzoeken al hebben aangetoond dat deze wet leiden tot (veel) minder betaalbare huurwoningen, omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen en beleggers niet meer in Nederland zullen investeren.

Ook huurders voor woningen tot € 2.000, euro per maand komen op straat te staan omdat deze huurders niet in aanmerking komen voor een sociale sector woning, omdat zij te veel verdienen. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, zullen nog minder vrije sector woningen beschikbaar zijn, waardoor de huurprijzen in de vrije sector nog harder zullen stijgen.

Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Helaas beseft de overheid niet wat de gevolgen voor Nederland kunnen zijn. Het is nog niet duidelijk of het wetsvoorstel wordt aangenomen, maar als dat wel gebeurt, heeft Nederland een groot probleem erbij gekregen.

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen

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

Het wetsvoorstel 'betaalbare huur' is desastreus voor eigenaren die woningen verhuren tussen de 149 en 186 punten. Deze eigenaren kunnen hierdoor hun woningen da niet meer in de vrije sector verhuren, niet meer hun huurders kiezen en hun eigen huurprijs bepalen. De maximale huurprijs voor deze woningen zal dan ongeveer € 1.000,- euro zijn afhankelijk van het aantal punten, wat in geen verhouding staat tot de kosten en waarde van de investering.

Met deze nieuwe regeling vallen nog eens 300.000 woningen in Nederland ten prooi aan dit al decennia lang falende woningbeleid, terwijl diverse onderzoeken al hebben aangetoond dat deze wet leiden tot (veel) minder betaalbare huurwoningen, omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen en beleggers niet meer in Nederland zullen investeren.

Ook huurders voor woningen tot € 2.000, euro per maand komen op straat te staan omdat deze huurders niet in aanmerking komen voor een sociale sector woning, omdat zij te veel verdienen. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, zullen nog minder vrije sector woningen beschikbaar zijn, waardoor de huurprijzen in de vrije sector nog harder zullen stijgen.

Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Helaas beseft de overheid niet wat de gevolgen voor Nederland kunnen zijn. Het is nog niet duidelijk of het wetsvoorstel wordt aangenomen, maar als dat wel gebeurt, heeft Nederland een groot probleem erbij gekregen.

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

Je reactie op Passender wonen	Het wetsvoorstel 'betaalbare huur' is desastreus voor eigenaren die woningen verhuren tussen de 149 en 186 punten. Deze eigenaren kunnen hierdoor hun woningen da niet meer in de vrije sector verhuren, niet meer hun huurders kiezen en hun eigen huurprijs bepalen. De maximale huurprijs voor deze woningen zal dan ongeveer € 1.000,- euro zijn afhankelijk van het aantal punten, wat in geen verhouding staat tot de kosten en waarde van de investering. Met deze nieuwe regeling vallen nog eens 300.000 woningen in Nederland ten prooi aan dit al decennia lang falende woningbeleid, terwijl diverse onderzoeken al hebben aangetoond dat deze wet leiden tot (veel) minder betaalbare huurwoningen, omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen en beleggers niet meer in Nederland zullen investeren. Ook huurders voor woningen tot € 2.000, euro per maand komen op straat te staan omdat deze huurders niet in aanmerking komen voor een sociale sector woning, omdat zij te veel verdienen. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, zullen nog minder vrije sector woningen beschikbaar zijn, waardoor de huurprijzen in de vrije sector nog harder zullen stijgen. Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Helaas beseft de overheid niet wat de gevolgen voor Nederland kunnen zijn. Het is nog niet duidelijk of het wetsvoorstel wordt aangenomen, maar als dat wel gebeurt, heeft Nederland een groot probleem erbij gekregen.
Je bijlage bij Passender wonen	

Verzenden

Referentienummer	2549-8306

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 15:06

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2.e
E-mail	5.1.2.e@xs4all.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Duurzame woningen van goede kwaliteit.

Je inspraakreactie

Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit

De voorgestelde nieuwe regels voor het verhuren van woningen van Hugo de Jonge en gemeente Amsterdam werken contraproductief.

En wel hierom:
Door de benodigde punten die een woning moet hebben om tot een vrije sector huurwoning te vallen zal de winst voor veel beleggers met woningen die bijvoorbeeld geen hoog energie label hebben is dusdanig klein worden dat zij dit huis gaan verkopen.
Investeringen die gemaakt moeten worden wegen niet op tegen de winst die er dadelijk in de vrije sector gemaakt kan worden.
De hausse aan verkoop van woningen in de verhuursector is al begonnen en dit zal in te nabije toekomst nog toenemen (zie het artikel in het Financieel Dagblad van 23 maart 2023: Particuliere beleggers verkopen huizen vanwege huurplafond

Deze woningen worden onttrokken aan het huidige arsenaal van huurwoningen.

De te huren woningen worden schaarser en daardoor zullen de prijzen in de vrije sector alleen maar stijgen.
Dit heeft bijvoorbeeld gevolgen voor bijvoorbeeld grote internationale bedrijven en multinationals die zich in Amsterdam hebben gevestigd of dit willen gaan doen.
Ik zou hierbij willen verwijzen naar de beleidsstudie van het Planbureau voor de Leefomgeving, Stedelijke regio's als motoren van economische groei.
Deze studie laat zien dat er een aantal voorwaarden zijn waar een stad aan moet voldoen om als economische motor te fungeren.
Als er echter geen huisvesting is voor de vele werknemers die deze groei mede moeten verwezenlijken dan stagneert het

vestigingsklimaat voor bedrijven.

Op persoonlijk vlak wordt onze situatie precair. Wij hebben in 2018 een klein nieuw appartement met een A+++ label gekocht. Als gepensioneerden zijn wij voor de helft van het jaar in Frankrijk en in Amsterdam verblijven wij op onze ateliers.
Intussen verhuren wij dit appartement (aan expats) tot dat wij te oud zijn om te reizen en deze woning op onze oude dag willen gaan gebruiken.

Nu wordt de puntentelling die de huur bepaald misschien wordt aangepast en zeker als de gemeente Amsterdam deze verder wil verhogen en de tijdelijke huurcontracten wil afschaffen zullen wij genoodzaakt zijn om dit appartement te verkopen. De huurinkomsten zijn voor ons een essentiële aanvulling op onze AOW. Verkopen zou betekenen dat als wij echt op leeftijd zijn geen goede huisvesting hebben aangezien de woningmarkt dat onmogelijk maakt.

Wij zijn dus niet alleen tegen de besluiten van Hugo de Jonge en de gemeente Amsterdam, omdat het slecht zou zijn voor de toekomstige ontwikkelingen in de stad (economisch en cultureel) maar ook voor mensen zoals wij, kleine beleggers die een pensioen nodig hebben en in de toekomst verzekerd willen zijn van een goede woning.

Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit

Verzenden

Referentienummer 2596-1854

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:47

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2.e
E-mail	5.1.2.e @icloud.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betere positie van Amsterdammers.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	Het verhogen van het aantal punten van huurwoningen naar 186 punten is desastreus voor de woningmarkt. Er komen daardoor veel minder woningen in de vrije sector beschikbaar omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen. De gemeente schiet het doel voorbij. Huurprijzen in de vrije sector zullen omhoogschieten door de schaarste die er zal ontstaan. Hierdoor wordt het voor internationalen onbetaalbaar om in Amsterdam te wonen.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	

Verzenden

Referentienummer	2968-1810

Gemeente Amsterdam

22-03-2023 17:19

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Niet mee eens met de punten verhogingen voor sociale sector woningen
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	3024-4276

Gemeente Amsterdam

22-03-2023 13:26

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	5.1,2,e
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Door het verhogen van het aantal punten naar 186 komen er nog minder woningen beschikbaar voor middelhuur zoekenden en gaat de huurprijs nog meer omhoog omdat er minder aanbod komt van de huur. Er zullen nog minder vrije sector woningen beschikbaar zijn, waardoor de huurprijzen in de vrije sector nog harder zullen stijgen. Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Kortom sinds de overheid zich meer bemoeid met de huizenmarkt is het aanbod en de prijzen van huren alleen maar duurder geworden en is het aanbod sociale woningen alleen maar minder geworden ipv meer.
Je bijlage bij Meer woningen	

Verzenden

Referentienummer	3291-9984

Gemeente Amsterdam

24-03-2023 08:56

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @kpnmail.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Passender wonen. Duurzame woningen van goede kwaliteit.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	ipv leegstand, bewonen ook pied á terre
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Blz 25 minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen moet worden teruggebouwd, met waar mogelijk terugkeergarantie voor bewoners, garantie wie daar legaal volgens de eerder geldende regels woonde en terug wil Blz 28 Vrijesectorwoningen worden 'teruggehaald' naar het middeldure segment. Echt? , buren in vrij slechte woning betalen minstens 1.200. Nu dringt eigenaar aan, zou je niet eens verhuizen. Wil wel renoveren, om nog meer huur te vangen. Eén etage toch boven de 1500 trekken! Als huurder Actief benutten mogelijkheden nieuw puntenstelsel (WWS): Naar de huurcommissie gaan bij te hoge huur en/of daar ondersteuning bij zoeken (bijvoorbeeld van !WOON). Onmogelijk als huurder in vrije sector, bestaande contracten worden niet geraakt door maatr. Alleen bij nieuwe verhuur en/of huurcontracten mag een huurprijs in de "vrije"sector aangepast worden.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Blz 60 Verwachtingen ten aanzien van particuliere verhuurders: afspr .. sociale en middeldure huurwoningen aan doelgroepen (waaronder economisch daklozen en de tekort-beroepen in zorg, onderwijs en politie) in de nieuwbouw. Monitoring van afspraken werken we nog verder uit Helaas regeling nog te maken. Met nadelige vertraging tot gevolg Blz62 ...De Woningwet is het formele wettelijke kader voor de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging en daarmee voor de samenwerkingsafspraken (ook prestatieafspraken genoemd). Deze afspraken monitoren we en hierover rapporteren we vervolgens aan de gemeenteraad.. Afspraken m corporaties zijn nu te vrijblijvend, monitoring per stadsdeel én corporatie én handhaven op nadelige afwijkingen.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	
Je reactie op Passender wonen	vooral verhuizen aantrekkelijker maken.
Je bijlage bij Passender wonen	
Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Blz 38 Woningen die veel maatschappelijk geld vragen om te worden opgeknapt of die om andere redenen niet passen bij de volkshuisvestelijke taak van corporaties, zouden hiervan uitgesloten kunnen worden. Bijvoorbeeld een grachtenpand met energielabel G dat meer dan 1 miljoen kost om opgeknapt te worden voor verhuur. Veel (voormalige) sociale huurwoning-complexen zijn monument, vooral Amsterdamse School., zoals ook in Marathonbuurt. verduurzaming: regelingen voor particuliere verhuurders bekender maken
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	

Verzenden

Referentienummer	3510-9816

Gemeente Amsterdam

21-02-2023 12:02

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Een gedachte is om het puntensysteem aan te passen waardoor woningen vanaf 187 punten vrije sector kunnen zijn. Dat zijn dan de woningen welke voor de medewerkers van Internationale bedrijven aangehuurd zouden kunnen worden, ALS ze dan überhaupt nog beschikbaar zijn. Wij verwachten dat de consequentie zal zijn dat er nagenoeg geen woningen meer beschikbaar zullen zijn. De "expat" met een lager budget zal naar alle waarschijnlijkheid géén woning meer kunnen vinden. Dit is zeer kwalijk voor de economie en de internationale bedrijven die in Amsterdam zijn gevestigd.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Laat duidelijk zijn dat ik als eigenaar van een relocatieburo een groot voorstander ben van betaalbare woningen voor "onze kinderen", nu én in de toekomst. Het plan van de heer de Jonge heeft echter dermate consequenties dat wij, én erg veel vooraanstaande onderzoekers, bedrijven, banken etc.etc., van mening zijn dat de woonmarkt nog een groter drama wordt dan het nu eigenlijk al is. De oplossing is niet particuliere huur goedkoper maken, maar juist meer sociale huurwoningen bouwen voor onze "eigen bevolking". De particuliere woningen worden nl. met dit plan verkocht, waardoor er nog minder huurwoningen beschikbaar zijn in de toekomst.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	

Verzenden

Referentienummer	3535-4469

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 15:40

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen

Just suddenly put ours life time investment into a social housing ?
That each apartment or house is not easy to earn it...it took me bit by bit and saving and work hard to make it.
Is my income when I retired.
You don't have right just turn people's life time saving into social housing and meantime force us keeping invest for climate change .
No money !
If the rental income is just 800-1000 euro.
That simply not enough to invest glass, roof, wall.
And yeah once u engage with tenant who don't care yours house and make damage everywhere .
And law are always protected the tenant .
I know some case, young student who especially studying the law and make the house owner miserable and the goals is to bring down the house owner without paying the rent.
Sorry I am real and let's talk about the true story.
Under 186 point is social housing ?
Under 168 point is more reasonable !

5.1,2,e

Je bijlage bij Meer woningen

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Just suddenly put ours life time investment into a social housing ? That each apartment or house is not easy to earn it...it took me bit by bit and saving and work hard to make it. Is my income when I retired. You don't have right just turn people's life time saving into social housing and meantime force us keeping invest for climate change . No money ! If the rental income is just 800-1000 euro. That simply not enough to invest glass, roof, wall. And yeah once u engage with tenant who don't care yours house and make damage everywhere . And law are always protected the tenant . I know some case, young student who especially studying the law and make the house owner miserable and the goals is to bring down the house owner without paying the rent. Sorry I am real and let's talk about the true story. Under 186 point is social housing ? Under 168 point is more reasonable !
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Agreed
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	

Verzenden

Referentienummer	3607-6414

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:10

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Meer woonplekken is een goed intiatief, maar mijn afbetaalde woning is van mij en als ik die als vakantie woning / huurobject will gebruiken dan is dat mijn recht.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Meer sociale woningen is prima maar niet door het aanpassen van de regels van het punten stelsel. Woningeigenaren moeten niet de dupe worden van een falend overheidsbeleid met betrekking tot het tot het voldoende bouwen van goedkope woningen. Het verhuren van mijn woning is onderdeel van mijn pensioen.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Ik ben geen voorstander van voorrangsregelingen.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	

Verzenden

Referentienummer	3629-2842

Gemeente Amsterdam

14-02-2023 14:31

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@hotmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Ik ben een particuliere verhuurder met 2 appartementen in Oud-Zuid die ik verhuur aan gezinnen met kinderen. Ik beschouw mijzelf als een goede verhuurder, die er voor zorgt dat de huurders kwalitatief hoogwaardig kunnen wonen. Beide appartementen vallen momenteel in de vrije sector. Het kleinste appartement is ca 80-90 m2 en de WOZ waarde is onlangs gesteld op 848.000€. Het fictieve Box 3 rendement is 6,17% en de belasting daarop is 32%. Dat betekent dat ik maandelijks 1.395€ aan vermogensbelasting kwijt zou zijn (ik reken even niet mee dat er heffingsvrij vermogen is). Ik kom waarschijnlijk boven de 183 punten uit (laatste telling niet, maar dat was voordat ik een energielabel verkreeg), maar het is onwaarschijnlijk dat het appartement 232 punten zal krijgen. Indien de plannen om te reguleren tot 232 punten doorgaan, dan zou de verhuur dus voor wie dan ook totaal onrendabel zijn (max 1.250€ huur). Is dat de bedoeling van het beleid?
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	3926-0958

Gemeente Amsterdam

17-03-2023 16:04

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen

Several studies have now shown that the rental of homes becomes unprofitable when the liberalization limit is extended to 186 points on the basis of the existing WWS. Amsterdam has a relatively large number of homes with a small surface area, renting out these homes on the basis of the WWS is in many cases even loss-making. It goes without saying that landlords will not rent out homes at a loss and in that case will withdraw from the Amsterdam housing market. As a result, the total rental supply will shrink sharply. Instead of an increase in the supply of medium-priced rental housing, there will be a decrease.

The housing market is primarily a stock market. In practice, people are therefore mainly dependent on the supply in the existing housing stock. The large-scale expansion of rental housing will therefore lead to an even greater scarcity on the rental market in the short term and thus to an even stronger increase in rents in the decimated private rental sector. The gap between regulated rent and supply in the private rented sector will thus only widen in the coming years. The prevention of high rents in the private rental sector cannot be achieved by making the supply here even smaller nor by fixing the rents by law at a level that this is no longer cost-covering.

If home seekers are unable or unwilling to buy and in the future can only go on the waiting list for a regulated rental property, the current waiting list of 13 years means that many people will no longer be able to settle in Amsterdam. For cities with an international business climate such as Amsterdam, this is disastrous. The companies and educational institutions in the city that are heavily dependent on 'young professionals' and expats are in trouble as a result. In the long term, this will have major negative consequences for employment and the competitive position of Amsterdam. Amsterdam's lobby to attract international companies and institutions to the city is thus nullified.
New good landlordship law - The college is lobbying in The Hague for the abolition of temporary leases. This is unwise, as it would significantly limit the flexibility of the housing market. Many rental properties will no longer be rented out if the landlord has no certainty that the property will also be released again. Especially in times of scarcity, the solution will partly also have to be found in homes with temporary leases.

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen

Verzenden

Referentienummer 4027-4205

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:57

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Een zeer slecht voorstel, met vergaande negatieve consequenties: • De verantwoordelijkheid voor goedkope huurwoningen wordt nu gelegd bij particulieren, terwijl wij daarvoor in Nederland de woningbouwcorporaties hebben. Echter, de WBC hebben de afgelopen jaren een deel van de huurvoorraad verkocht. Hoe kun je aan de ene kant accepteren dat betaalbare huurwoningen worden verkocht en aan de andere kant de verantwoordelijkheid hiervoor bij particulieren leggen? Het zorgdragen voor goedkope (huur) woningen is een taak van de overheid, niet van particulieren. • Zonder voldoende huurinkomsten zullen verhuurders niet investeren in verduurzaming • Met een negatief rendement, zullen verhuurders de woning moeten verkopen. Voor sommigen betekent dit geen pensioeninkomsten meer, voor anderen een financiële strop door de lagere huizenprijzen. • Met laag/negatief rendement zal het aanbod van huurwoningen afnemen: bestaande huurwoningen worden verkocht en er wordt niet meer geïnvesteerd in nieuwbouwprojecten. • Hoe kun je als overheid aan de ene kant de huurinkomsten drastisch terugdraaien, en aan de andere kant de kosten via belastingen (BOX 3) verhogen. • Deze nieuwe wet komt bovenop een aantal andere maatregelen, zoals zelf-woonplicht • De voorgestelde cap. op de WOZ-punten boven de grens van 187 punten betekent dat de huur van een woning op dure locatie (bijv. centrum A'dam) net zo hoog is als de huur op een goedkope locatie. Dat is niet uit te leggen. Zeker niet omdat de overheid 100% v.d WOZ als basis gebruikt voor belastinginkomsten. Dat is meten met twee maten. De (WOZ) waarde en locatie van een woning moet zijn weerslag hebben in de huur. De WOZ moet altijd 100% meegenomen worden in

de puntentelling en uiteindelijke huur.
• Met dit voorstel worden de spelregels tijdens het spel aangepast, met vergaande consequenties. Als je deze regels had geweten, had je als koper een andere keuze gemaakt dan het kopen van een woning voor verhuur. En, zeker bij particulieren, kun je niet spreken over 'bedrijfsrisico'. Eerder van een onbetrouwbare overheid.
• Huurders komen niet in aanmerking voor een sociale sector woning, omdat zij te veel verdienen. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, zullen nog minder vrije sector woningen beschikbaar zijn, waardoor de huurprijzen in de vrije sector nog harder zullen stijgen.
• Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland.
• Niet iedereen wil of kan een woning te kopen. De meeste huidige huurders willen nog steeds een woning te huren. Als minder woning in vrije sector, het huurprijs loopt nog steeds hooger, het is moeilijker een betaalbaar woning te vinden.

Kortom, dit wetsvoorstel kent alleen maar verliezers, vergaande negatieve consequenties en rechtszaken. Er wordt op een zeer rücksichtslos manier getornd aan het eigendomsrecht. Uiteindelijk zal dit wetsvoorstel alleen maar averechts werken, met een slinkend aanbod aan huurwoningen.

Je bijlage bij
Betaalbaarder wonen

Verzenden

Referentienummer 4138-3035

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 15:16

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2,e
E-mail	5.1.2,e @hotmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Het verhogen van het aantal punten van huurwoningen naar 186 punten is desastreus voor de woningmarkt. Er komen daardoor veel minder woningen in de vrije sector beschikbaar omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen. De gemeente schiet het doel voorbij. Huurprijzen in de vrije sector zullen omhoogschieten door de schaarste die er zal ontstaan. Hierdoor wordt het voor expats en internationale studenten onbetaalbaar om in Amsterdam te wonen.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	4348-8852

Gemeente Amsterdam

24-03-2023 14:44

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	ik ben voor woz cap tot 187 punten. We moeten ervoor zorgen dat een kleiner huis niet hoger verhuurd kan worden dan een huis dat groter is. door een woz-cap te doen tot 142 punten, hebben we zeer oneerlijke resultaten.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	4416-6732

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 11:16

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	De vraag naar woningen in Amsterdam is enorm groot, nieuwe woningen bouwen is hier duidelijk een oplossing voor. Bouwen binnen de ring (het meest geliefd om te wonen) is zeer beperkt, maar als we een zeer goede bereikbaarheid maken (noor-zuidlijn verlengen) dan kunnen woningen buiten de ring net zo interessant zijn.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Als pensioen voorziening heb ik een aantal appartementen in bezit. Indien het nieuwe puntenstelsel zoals dat nu voorgesteld is doorgaat, is het rendement zo laag dat het niet meer interessant is voor een pensioenbelegging. In deze situatie zal ik de appartementen verkopen waardoor het doel van een groter middenhuursegment wordt gemist.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Als pensioen voorziening heb ik een aantal appartementen in bezit. Indien het nieuwe puntenstelsel zoals dat nu voorgesteld is doorgaat, is het rendement zo laag dat het niet meer interessant is voor een pensioenbelegging. In deze situatie zal ik de appartementen verkopen waardoor het doel van een groter middenhuursegment wordt gemist.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	

Verzenden

Referentienummer	4708-7718

Gemeente Amsterdam

15-02-2023 15:34

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2.e
E-mail	5.1.2.e @hotmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Bij artikel 2.2 wordt gesteld dat de middeldure huurvoorraad in de toekomst toe gaat nemen ten opzichte van 2021. Dit door de nieuwe wetgeving uit Den Haag waar het WWS tot 187 dwingend gaat worden. Deze stelling gaat echter voorbij aan een belangrijk punt. Voornamelijk kleine beleggers die nu voor 1400-1500€ per maand hun woning verhuren zullen bij een verplichte huur van 800-1000€ een negatief rendement hebben. Deze kleine beleggers zullen deze woning verkopen ipv verhuren tegen een negatief rendement. Het aanbod van middeldure huurwoningen zal hierdoor juist verkleinen ipv vergroten. Als er wordt ingezet op een regulering tot 232 WWS punten zullen naar mijns inziens de gevolgen helemaal niet meer te overzien zijn. Ook grote beleggers als onze pensioenfondsen zullen dan enorm moeten afschrijven op de waarde van hun beleggingen (huurwoningen) met alle gevolgen van dien. Waarom wordt dit nooit genoemd of in ieder geval onderzocht? Hoe kan het dan slechts de in theorie positieve kanten worden belicht?
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	4858-2539

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:27

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2,e
E-mail	
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Ik ben eigenaar van enkele woningen die (nog) in de vrije sector vallen. Voor mij is dat pensioen. Wat ik in de bijlage heb gevoegd ben ik het mee eens. Indien verhuren van woningen niet rendabel meer is, ga ik het verkopen en krijg je minder huurwoningen. Het kan toch niet zo zijn dat op een A-locatie voor sociale huurprijzen woningen aangeboden worden. Ik wil ook wel voor een sociale huurprijs aan de gracht wonen!
Je bijlage bij Meer woningen	wetsvoorstel 2023_omschrijving.pdf

Verzenden

Referentienummer	5417-4313

Het wetsvoorstel 'betaalbare huur', waarmee de overheid de huurwoningmarkt vergaand wil reguleren, is ingediend. Op dit moment vallen alle woningen onder de 149 punten in de sociale sector. Vanaf 2024 is Hugo de Jonge van plan om deze grens door te trekken naar 186 punten.

Dit is desastreus voor eigenaren welke woningen verhuren die minder dan 186 punten hebben. Deze eigenaren kunnen hierdoor hun woningen niet meer in de vrije sector verhuren, oftewel niet meer hun eigen huurprijs bepalen. De maximale huurprijs voor deze woningen zal ongeveer € 1.000,- euro zijn afhankelijk van het aantal punten.

Met de nieuwe regeling zullen 300.000 extra woningen in Nederland gereguleerd worden. Diverse onderzoeken tonen al aan dat deze wet zal leiden tot (veel) minder betaalbare huurwoningen, omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen en beleggers niet meer in Nederland zullen investeren.

Op dit moment krijgen wij honderden reacties van huurders voor iedere woning tot € 2.000, euro per maand. Deze huurders komen niet in aanmerking voor een sociale sector woning, omdat zij te veel verdienen. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, zullen nog minder vrije sector woningen beschikbaar zijn, waardoor de huurprijzen in de vrije sector nog harder zullen stijgen.

Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Helaas beseft de overheid niet wat de gevolgen voor Nederland kunnen zijn. Het is nog niet duidelijk of het wetsvoorstel wordt aangenomen, maar als dat wel gebeurt, heeft Nederland een groot probleem.

Voor de meeste eigenaren wordt het verhuren van een woning gezien als pensioen. Wilt u ook uw pensioen behouden? Laat dan uw reactie achter op onderstaande link. Hoe meer eigenaren reageren, hoe groter de kans is dat het wetsvoorstel niet wordt aangenomen. U kunt reageren tot en met 27 maart 2023.

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 00:22

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Momenteel verhuur ik mijn woning uit noodzaak, de huur die ik ontvang is gelukkig hoger dan de kosten die ik maak voor het betalen en aflossen van mijn hypotheek. Als mijn woning (momenteel ruim boven de 149 punten) binnen de nieuwe grens van 189 punten komt te vallen (en die kans is groot) dan betekent dat dat ik meer betaal dan dat ik aan huurinkomsten binnen krijg. Ik zal de woning dan moeten verkopen waardoor deze niet toegevoegd wordt aan het huuraanbod.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	5435-9273

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:25

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	hier heb ik geen reactie op, maar ben verplicht dit veld in te vullen.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Op dit moment vallen alle woningen onder de 149 punten in de sociale sector. Door deze grens te verhogen naar 186 punten betekend dat voor sommige huizen dat de hypotheekkosten niet meer gedekt kunnen worden door de verhuur. Dit zelfs voor de eigenaren die geen winst willen maken, voor wie het is geen verdien model is maar bijvoorbeeld een tijdelijke oplossing. Voor hen moeten de inkomsten uit huur wel kosten dekkend zijn anders dwing je mensen tot verkoop terwijl terugkopen in deze markt niet te doen is. Daarom ben ik zeer tegen het verder verhogen van de punten voor de sociale verhuur.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	

Verzenden

Referentienummer	5472-4385

Gemeente Amsterdam

22-03-2023 13:28

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	
E-mail	5.1.2,e
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Door het verhogen van het aantal punten naar 186 komen er nog minder woningen beschikbaar voor middelhuur zoekenden en gaat de huurprijs nog meer omhoog omdat er minder aanbod komt van de huur. Er zullen nog minder vrije sector woningen beschikbaar zijn, waardoor de huurprijzen in de vrije sector nog harder zullen stijgen. Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Kortom sinds de overheid zich meer bemoeid met de huizenmarkt is het aanbod en de prijzen van huren alleen maar duurder geworden en is het aanbod sociale woningen alleen maar minder geworden ipv meer. Wij hebben een aantal woningen in de verhuur en hebben juist hierdoor een bijdrage geleverd aan mensen die een woning zoeken en die niet in aanmerking komen voor een woning via corporaties.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	5520-5813

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 19:49

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2.e
E-mail	5.1.2.e @hotmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Een ramp dit wetsvoorstel voor de economie. Naast sociale huurwoningen moeten er ook genoeg betaalbare huurwoningen overblijven. Met het optrekken van het aantal punten naar 186 zullen veel woningen niet meer rendabel zijn en verdwijnen/verkocht worden. Hierdoor blijven er juist minder huurwoningen over wat de huurprijzen in de vrije sector zal doen stijgen Hierdoor ook voor internationale bedrijven minder interessant om werknemers naar NL te halen. Dit zal de economie niet ten goede komen.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	5641-2530

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 11:28

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Veel particulieren sparen geld om te investeren in woningen voor hun pensioen. Zij zullen echter het meest worden getroffen door deze verordening. Degenen die het meeste geld verdienen, zijn nog steeds mensen met grotere investeringen en een enorm bezit in onroerend goed. Zij hebben hier het minst last van. Dus nog steeds rijk worden rijker en middeninkomens zullen midden blijven. Ik begrijp dat we ook mensen met een lager en middeninkomen meer keuze willen geven, maar we zouden moeten nadenken over het creëren van meer sociale huurwoningen. Met vrije sector boven de 142 punten zijn er nog veel mensen die bereid zijn boven de 1100 euro te betalen en dus is er vraag naar. Het probleem dat mensen met middeninkomens betaalbare huizen krijgen zal niet ineens opgelost zijn, ze gaan nu concurreren met mensen die bereid waren boven de 1100 euro te betalen.
Je bijlage bij Meer woningen	

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Veel particulieren sparen geld om te investeren in woningen voor hun pensioen. Zij zullen echter het meest worden getroffen door deze verordening. Degenen die het meeste geld verdienen, zijn nog steeds mensen met grotere investeringen en een enorm bezit in onroerend goed. Zij hebben hier het minst last van. Dus nog steeds rijk worden rijker en middeninkomens zullen midden blijven. Ik begrijp dat we ook mensen met een lager en middeninkomen meer keuze willen geven, maar we zouden moeten nadenken over het creëren van meer sociale huurwoningen. Met vrije sector boven de 142 punten zijn er nog veel mensen die bereid zijn boven de 1100 euro te betalen en dus is er vraag naar. Het probleem dat mensen met middeninkomens betaalbare huizen krijgen zal niet ineens opgelost zijn, ze gaan nu concurreren met mensen die bereid waren boven de 1100 euro te betalen.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	6241-6975

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 17:19

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Eens met meer woningen bouwen door woningbouwcorporaties voor met name lage en middenhuur woningen. Geen dwang voor particuliere eigenaren van woningen door te lage huren op te leggen ingeval zij hun woning willen verhuren. Meer woningen creëren door grote woningen te laten splitsen en dit niet verbieden op voorhand. Per geval beoordelen of dit gunstig kan zijn zodat er op die manier meer woningen kunnen ontstaan.
Je bijlage bij Meer woningen	

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Betaalbaarder wonen voor iedereen zou hier van toepassing moeten zijn. Ook voor eigenaren die de woninglasten zien stijgen, de huurverhoging is gemaximaliseerd maar de erfpacht wordt 1 op 1 met de inflatiecijfers doorberekend aan eigenaren. Hetzelfde geldt voor de WOZ en allerlei andere gemeentelijke belastingen. De middenhuur wordt gereguleerd tot 187 punten (max huur is €1100). Dit is onbetaalbaar voor particuliere verhuurders. Een woning van 60 m2 kost al gemiddeld 500.000-550.000. De kosten van de hypotheek bedragen (rente 4%) al €20.000 per jaar, vertaald naar een maandelijks bedrag is dat al meer dan de gemaximaliseerde huur. Hier komen nog de kosten van erfpacht, WOZ en andere eigenarenbelastingen bij naast de kosten van gewoon en groot onderhoud. Dit is in strijd met het EVRM verdrag en de grondwet. Particuliere verhuurders zullen interen op hun bezitting/vermogen ten behoeve van huurders die beschermd worden door de overheid, terwijl eigenaren die bescherming niet hebben. Dit leidt tot grootschalige verkoop van woningen in dit segment. Dat is juist niet de bedoeling. Deze woningen werden verhuurd en komen vervolgens in een eigendomssituatie terecht. Over de gevolgen is niet goed nagedacht, niet alleen particuliere verhuurders zullen actie ondernemen maar ook investeerders zoals pensioenfondsen aangezien voor dit segment middenhuren een negatief rendement ontstaat. Betaalbaar wonen kan alleen via een goed doordacht plan met oog voor de effecten op de lange termijn en rekening houdend met de belangen van particuliere verhuurders die ook voor een grote duurzaamheidsopgave staan van de verhuurde of te verhuren woning naast alle overige kosten (hypotheek, erfpacht, gemeentelijke belastingen, rijksbelastingen)
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Wie zijn de mensen die ze het hardst nodig hebben? Het is heel belangrijk deze groep nader te definiëren. Het is nu te populistisch aangegeven. Zijn dit ook buitenlandse studenten die door de uni's hier naartoe gelokt worden? Of arbeidskrachten die vanuit Nederland worden geworven voor banen in de horeca in Amsterdam. Of zijn het de verpleegkundigen en onderwijzers. Of mogen ook gewoon hardwerkende mensen die ooit een woning hebben gekocht hier nog betaalbaar wonen zonder de enorme financiële lasten die hiermee gepaard gaan. Let op voor scheefgroei door onevenredig hoge lasten voor Amsterdammers die woningeigenaar zijn. De gemeente dient de belangen van alle Amsterdammers te behartigen en niet alleen van niet nader toegelichte groepen mensen die woningen het hardst nodig hebben. We hebben allemaal hard een woning nodig, zonder woning kan er niet op een normale manier geleefd worden. Dus beter aanduiden wie en wat met deze term bedoeld wordt. Woningen zijn schaars en de stad kan niet veel meer aan om nog aantrekkelijk te blijven voor iedereen. Investeer in kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid voor iedereen.

Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	
Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Duurzame woningen van goede kwaliteit zijn heel belangrijk, maar daar hangt altijd een hoge prijs aan. Investeren hierin houdt ook in dat hier een eerlijke prijs voor gevraagd wordt, en niet dat dit gesubsidieerde woningen worden waardoor later de gemeentelijke belastingen weer omhoog moeten om de uitgaven van de gemeente betaalbaar te houden. Houd zicht op alle belangen van zowel huurders als eigenaren. Eigenaren willen hun bestaande woning ook graag verduurzamen maar krijgen vaak geen vergunning om dit makkelijker te maken, bijvoorbeeld tegelijk met een verbouwing. Steun eigenaren ook in hun plannen om te verduurzamen, zij betalen dit zelf terwijl de lasten enorm zijn gestegen. Graag hier rekening mee houden gemeentebreed (zowel bij de dienst belastingen als de dienst vergunningen etc).
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	

Verzenden

Referentienummer	6259-3158

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 02:06

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen

Geachte heer de Jonge, Uw wetsvoorstel 'betaalbare huur' heeft vergaande implicaties waarvan u zich mogelijk niet bewust bent. Met uw wetsvoorstel gaat u particulieren met een belegging/bezitting in box 3 in het meest nadelige geval tot 5 keer belasten.

De eerste belasting wordt geheven over het inkomen waarmee de belegging is gefinancierd. De tweede belasting, de overdrachtsbelasting, wordt geheven bij de aankoop van de belegging. De derde belasting is de box 3 belasting van 6,17% over de belegging. De vierde belasting is de drastische huurverlaging in uw voorstel om de huur vast te stellen op maximaal 1.000 euro voor woningen onder 186 punten wat gezien kan worden als een indirect belasting. De vijfde belasting is de successie belasting, geheven over de bezitting in het geval de eigenaar komt te overlijden.

Concreet betekent uw voorstel in mijn geval dat, mocht ik mijn appartement in Amsterdam ter waarde van eur 650.000 hypotheekvrij hebben, ik met de verhuur van dit appartement een maximaal rendement kan behalen van naar boven afgerond 1,85% per jaar. Realiseert u zich dat u met de huidige wet de bezitting belast met 6,17%, een rendement dat zeker niet behaald kan worden indien uw wetsvoorstel in werking treedt? Dat is ten minste een onrechtmatige inperking van het genot van mijn bezit, zo niet diefstal. En hoe kunt u nu toch alle huurwoningen in Nederland over 1 kam scheren? Als ik me niet vergis zijn de huren in de randstad veel hoger dan de huren bijvoorbeeld in the Noorden van het land.

Daarnaast wil ik u erop wijzen dat er naast vaste servicekosten en het eigenarendeel van de waterschapsbelasting er ook variabele kosten zijn van het onderhouden van de woning. Bent u zich ervan bewust dat de

kosten van het inhuren van vakmensen die reparaties en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren met de huidige inflatie ook de pan uit rijzen en dat derhalve totaal geen redelijke verhouding bestaat tussen het echte rendement en het rendement wat op onroerend goed behaald kan worden? Als ik mijn appartement in de verkoop zet dan komt dit appartement zeker niet in het midden segment terecht. Uw wetsvoorstel gaat daarom ook ver aan het doel voorbij. Daarenboven wil ik u erop wijzen dat u het met een dergelijk wetsvoorstel ook onmogelijk maakt om expats, die positieve bijdragen leveren aan de Nederlandse economie, woonruimte te bieden. Ik denk niet dat dit een doel is dat u zou willen bereiken. Het is erg genoeg dat multinationals het land verlaten.

Als u met uw wetsvoorstel doorgaat is het rechtszekerheids stelsel in Nederland ver te zoeken. Ik heb dit appartement kunnen aanhouden door zuinig te zijn in het licht van een toekomstig pensioen en om mijn 4 kinderen te kunnen laten studeren. Mijn oudste dochter studeert nu in Rotterdam en betaalt een huur van bijna eur 600 voor nog geen 20 vierkante meter. En u wilt dat ik mijn appartement van bijna 100 vierkante meter ga verhuren voor eur 1.000 per maand? Dat lijkt me niet redelijk, noch rechtmatig en zet de deur open naar nog meer rechtsonzekerheid en procedures. De andere kopzorg is nu hoe het tzt met mijn pensioen gesteld is.

Ik vraag u vriendelijk het zeer onvriendelijke wetsvoorstel van betaalbare huur van tafel te schuiven want u lost het probleem van het woningtekort in het middensegment hier niet mee op. Het is niet aan u te bepalen wie er in de huurwoningen moeten wonen. Indien de woning niet bewoond wordt, dan moet de huur naar beneden en daar zorgt de marktwerking voor. Wellicht een goed idee om uw tijd en energie aan te wenden om in de gaten te houden wie de sociale huurwoningen bewonen en of de bewoners niet meer verdienen dan de toegestane grens in plaats van een wetsvoorstel in te dienen dat investeerders in ieder geval vier keer gaat belasten en bovendien het probleem van een tekort aan woningen voor het middensegment niet oplost? Het is onredelijk een woning die buiten de verkoopprijs van het middensegment valt, te reguleren naar eur 1,000 per maand.

Mocht u het wetvoorstel invoeren, hetgeen ik me niet kan voorstellen om bovengenoemde redenen, dan zou u de woningen die daadwerkelijk qua verkoopprijs in het middensegment vallen moeten reguleren in plaats van alle woningen op basis van een puntentelling. Verder lijkt het me, gezien de rechtszekerheid, redelijk dit voorstel alleen van toepassing te laten zijn op nieuwe investeerder beslissingen en niet op beslissingen die in het verleden al gemaakt zijn, in mijn geval 20 jaar geleden.

Je bijlage bij
Betaalbaarder wonen

Verzenden

Referentienummer 6282-7718

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 17:21

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen

Ik reageer als verhuurder van een appartement.
Ik ben altijd zelfstandige geweest en mijn vrouw en ik hebben een nieuwbouw appartement op Zeeburg gekocht in 2016. Daarbij hebben we sterk gelet op het milieu, isolatie, zonnepanelen, geothermie. Dat heeft de investering knap duur gemaakt, maar dat was het ons waard.
Na aftrek van de hypotheekrente, de bijdrage VVE, de gemeente Amsterdam belasting, de rendementsheffing, verdere eigenaren lasten resteert ons een redelijk (maar karig) rendement van zo'n 4 %. Wij hebben verder geen pensioen: ons pensioen, los van de AOW, hebben wij in eigen beheer, als zzp'ers, opgebouwd en geïnvesteerd in dit appartement.

Mochten wij onder de 187 punten bij de vernieuwde puntentelling uitkomen, dan zullen wij na het einde van het huidige huurcontract echt niet overgaan tot verlaging van de huur voor een nieuwe huurder.
De overheid kan toch niet zo naïef zijn om te veronderstellen dat de huur verlaagd zou worden door ons tot beneden de € 1047, waardoor wij nog niet eens onze vaste lasten zouden kunnen terugverdienen.

De consequentie zal zijn, dat wij ons appartement te koop aanbieden na het einde van de huidige verhuurperiode, waardoor er weer een appartement minder op de verhuurmarkt beschikbaar zal zijn.

Als dat is wat de gemeente / de rijksoverheid beogen, dan kan ik dus op voorhand melden dat u daarin zult slagen.
Niet alleen ik, maar vele andere eigenaren in een vergelijkbare situatie zullen overgaan tot verkoop van ons verhuurappartement.

Wij zijn geen huisjesmelker. Wij hebben het beste voor met de huurders. Wij doen alles wat in ons vermogen lift om het appartement in een prima conditie te houden. Immers, wij hebben al onze pensioengelden in dit appartement gestoken. En wij zullen niet accepteren dat ons ons pensioen door de overheid wordt afgenomen.

Overheid, gemeente Amsterdam: denk nog eens goed na, voordat u het de appartementseigenaren onmogelijk maakt, lees: geen of een negatief rendement laat genereren uit de verhuur van ons pensioen - appartement.

Ik ben benieuwd naar jullie reactie.

Groet, 5.1.2,e
5.1.2,e @gmail.com

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen

Verzenden

Referentienummer 6408-7685

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:53

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Als de nieuwe wet van Hugo de Jonge over het puntenstelsel wordt aangenomen, zijn we over 2 jaar nog verder van huis dag we ooit waren. Een slechter plan voor betaalbare huurwoningen kun je je niet voorstellen.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	6452-3970

Gemeente Amsterdam

19-03-2023 22:48

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen. Duurzame woningen van goede kwaliteit.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	U tracht middels regulering (huurpunten) een probleem van schaarste aan te pakken, zo lijkt het. Het is echter niet de huurprijs die een probleem is, maar het tekort aan woningen. Met het overhogen van de huurpunten wordt een probleem van een tekort aan huizen niet opgelost. Het doel is meer huizen, geen andere wet- en regelgeving, die daar niets aan bijdraagt.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Bij dit speerpunt, wat ik zeer zeker ondersteun, mis ik een aantal factoren waar aan voorbij gegaan wordt. Al verscheidene jaren is het het doel om een woning van label B naar A+ of beter te krijgen. In een grote Vereniging van Eigenaren, waar een woningcorporatie circa 40% bezit heeft, en het gemiddelde woninglabel B is, zal de corporatie geen actieve rol nemen in het verder verduurzamen: Zij richten zich op woningen welke label D, E, F of G zijn. Particuliere eigenaren hebben hierdoor het nakijken. De actieve leden die wel willen, lopen tegen dit probleem aan. Voor het aangaan van een energielening dient namelijk 75% van de eigenaren in te stemmen met een lening. Het probleem is enerzijds de corporatie: Mocht een corporatie al instemmen, dan hebben zij de voorkeur voor het direct aftikken van de kosten. De belangen van diverse partijen in een VvE zijn te divers om hier actief beleid en sturing in te geven. Daarnaast zal een groot deel van de particuliere eigenaren niet instemmen, als gevolg van de maandelijkse bijdrage die verhoogd wordt als gevolg van aflossing en rente. Actief beleid om deze mensen mee te krijgen zou verduurzaming absoluut kunnen versnellen. Er zijn echter nog steeds teveel hobbels te nemen om labelstappen te zetten bij gemiddeld geïsoleerde woningen. Het gebrek aan het uitrollen van een warmtenet (vertraging) werkt hier niet aan bij.
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	

Verzenden

Referentienummer	6806-2310

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:24

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	U stelt dat het middensegment groter moet worden en terecht moet komen bij de mensen met een middeninkomen. Ik heb voor mijn pensioen destijds 2 appartementen in Amsterdam aangekocht die ik verhuur aan expats. Bij invoering van een nieuw puntensysteem zoals minister de Jonge voorstaat, zal ik beide panden moeten verkopen. Ze zullen anders een verlies genereren. De nieuwe netto jaarhuur zal circa 7000 euro bedragen. De waarde van mijn appartementen is circa 300k per stuk. Dat betekent een rendement van circa 2,3% op de investering. De belasting over deze box 3 investering is circa 1,7%. Het overgebleven rendement (lees pensioen) is circa 0,6%! En dan heb ik het nog niet over panden met een hypotheek! Geld op de bank zetten zal circa 2% opleveren met een netto box 3 heffing van circa 0,64%. Daar houd ik dan 1,36% aan over. Dat is dus lucratiever en zonder risico! Het doel van de gemeente om meer betaalbare middenhuur te creëren gaat volgens dus juist resulteren in een sterke afname van het huidige huurpanden bestand. Ook expats zullen grote moeite hebben een geschikte woning te vinden. Dat gaat ook een negatieve impact hebben op de aantrekkingskracht van Amsterdams voor bedrijven.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	6869-4215

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 12:59

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Het ombouwen van leegstaande kantoorpanden en kerken is de meest eenvoudige manier om het te kort aan woningen beginnen aan te pakken. Regulieren van het midden segment is een domme keuze. Die woningen worden verkocht aan kopers die daar zelf in gaan wonen. Punten gewoon op 149 laten staan en investeerders aanmoedigen te gaan bouwen. Dat is de oplossing en niet anders.
Je bijlage bij Meer woningen	

Verzenden

Referentienummer	6898-3189

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 17:24

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen

Onderstaand plan is desastreus voor de door mijn man en mij opgebouwde pensioen. Als Hugo de Jing dit doorzet, zullen wij in de bijstand belanden. Bovendien levert het, zoals het artikel aangeeft, geen verbeteringen op:
Het wetsvoorstel 'betaalbare huur', waarmee de overheid de huurwoningmarkt vergaand wil reguleren, is ingediend. Op dit moment vallen alle woningen onder de 149 punten in de sociale sector. Vanaf 2024 is Hugo de Jonge van plan om deze grens door te trekken naar 186 punten. Met de nieuwe regeling zullen 300.000 extra woningen in Nederland gereguleerd worden. Diverse onderzoeken tonen al aan dat deze wet zal leiden tot (veel) minder betaalbare huurwoningen, omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen en beleggers niet meer in Nederland zullen investeren.
Op dit moment krijgen wij honderden reacties van huurders voor iedere woning tot € 2.000, euro per maand. Deze huurders komen niet in aanmerking voor een sociale sector woning, omdat zij te veel verdienen. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, zullen nog minder vrije sector woningen beschikbaar zijn, waardoor de huurprijzen in de vrije sector nog harder zullen stijgen.

Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Helaas beseft de overheid niet wat de gevolgen voor Nederland kunnen zijn.

Je bijlage bij Meer woningen

Verzenden

Referentienummer 6994-4031

Gemeente Amsterdam

17-03-2023 11:10

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Verzenden

Referentienummer 7283-2004

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 11:03

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	nvt
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Betaalbaarder wonen	De gemeente beoogt met het nieuwe puntenstelsel de verhuur tot 2000Euro aan te pakken. Hierdoor dreigen de middeninkomens in de vrije sector te moeten gaan huren, maar die markt wordt alleen maar krapper. Ook hebben de middeninkomens niet de inkomsten om die huur te betalen. Verhuurders gaan de woningen verkopen en op die manier aan de huurmarkt onttrekken.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	nvt
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	

Verzenden

Referentienummer	7296-9708

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:11

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Het wetsvoorstel tot verruiming van de huur punten en de huur maximalisatie zal de huren in de daardoor krimpende vrije sector nog verder verhogen. Kleine ondernemers die voor hun eigen pensioen moeten zorgen en wat vastgoed voor de verhuur hadden gekocht worden de facto onteigend en een ok oudedag wordt hen ontzegd. Er zal minder worden gebouwd. Expats zullen niets meer kunnen vinden. Een benauwde samenleving wordt benauwder.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	7674-3790

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 13:23

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @yahoo.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen

L.S.

Ten eerste, wil ik voorop stellen dat ik voor betaalbaarder wonen ben.

Echter ben ik het niet eens met de huidige plannen zeker mbt het puntensysteem voor verdere verhuur. Ik heb een klein pand 5.1,2,e (bovenste etage plus zolder) en voor mij is deze woning mijn link met Nederland waar ik zal terugkeren. Nu valt het in de vrije huursector en is het mogelijk om een bescheiden inkomen per jaar te genereren, rond de 5-10k per jaar. Dat zal met het nieuwe systeem niet meer lukken en zal ik gedwongen worden om de woning of met verlies te verhuren of om de woning te verkopen. Ik kan me niet voorstellen dat dit de bedoeling is.

Is er overigens al nagedacht over Amsterdam als vesting stad voor internationale bedrijven? En hoe zal de expat markt eruit komen te zien als deze puntentelling er komt? Veel van de internationale bedrijvigheid in Amsterdam komt voor uit het MBK en niet de multinationals; als Amsterdam niet een goed vestigingsklimaat kan bieden aan het internationale MKB zal dat de concurrentie positie van Amsterdam niet ten goede komen, en ook de fijne leefbaarheid van Amsterdam in gevaar brengen van wat Amsterdam Amsterdam maakt: een plek van (kleine) internationale handel en economische kruisbestuiving.

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen

Verzenden

Referentienummer	7842-2986

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 14:15

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Passender wonen	Ik ben groot vorstander voor meer woningen voor mensen met een laag inkomen. Ik zou echter niet willen dat woningeigenaren niet meer zelf hun huurprijs mogen bepalen wanneer de puntengrens hiervoor stijgt. Ik ben eigenaar en kan dan mijn hypotheek niet meer betalen. Ik wil mijn appartement graag aanhouden voor mijzelf of liever nog voor mijn kinderen als die gaan studeren. Moet ik dan de dupe worden voor het tijdelijk verhuren van mijn appartement binnen de vrije markt? Ik denk dat de gemeente moet kijken naar andere mogelijkheden voor mensen met een lager inkomen. Er worden er al diverse goede opties genoemd in het plan. Maar de verhuur onmogelijk maken voor een eenpitter met een relatief goedkope huur (onder de 186 punten) vind ik zeer unfair. Daarmee verplaats je het probleem maar los je het niet op.
Je bijlage bij Passender wonen	

Verzenden

Referentienummer	7874-1279

Gemeente Amsterdam

23-03-2023 10:52

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Ik ben voor woz cap tot 187 punten of geen woz cap. Reden is dat door woz cap huizen die voorheen >142 waren nu 105 punten zijn door woz cap. Dus hun huur is nu lager dan huizen die 140 punten zijn. Dit is onterecht, want het woz-plafond geldt vanaf 142 punten en daardoor is een grotere woning nu veel goedkoper te huren dan een kleinere woning.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	8043-9156

Gemeente Amsterdam

26-03-2023 22:09

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2,e
E-mail	5.1.2,e @msn.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen

Ik ben voor het betaalbaarder maken van woningen. Ik vind het echter volkomen oneerlijk om de punten voor onroerend goed te verhogen om in aanmerking te komen voor vrije sector huur. Het is bijna gelijk aan de nationalisatie van huurwoningen. Een vergelijkbare maatregel is om de prijs voor onroerend goed lager dan 186 punten te beperken. Dat gaat de overheid niet doen. Waarom doet het dit alleen met eigendommen? De oplossing voor betaalbare woningen is het bouwen van meer woningen, waaronder sociale woningen, maar niet ten koste van vastgoedeigenaren.
Veel mensen hebben in het verleden bepaalde financiële beslissingen genomen door te investeren in huurwoningen, vaak als aanvulling op hun pensioen. Het verhogen van de vrije sector puntengrens met een grote stap tot 187 punten kan leiden tot vele financiële problemen voor hen. Het is te veel en te snel. Het beperken van de nieuwe woningvoorraad en nieuw aangekochte woningen tot gebruik als huurwoning is een betere oplossing aangezien dit op meer plaatsen wordt toegepast. Als de grens voor verhoogd moeten worden, moet dat in ieder geval op een langzamere en meer geleidelijke manier gebeuren. Ook kan de overheid een systeem overwegen van het verlenen van vergunningen aan huurwoningen, zoals een AirBnB-vergunning, en de vergunningen beperken tot een maximum aantal per eigenaar en een maximale tijdsduur, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande en nieuwe eigenaren.
Het huidige voorstel zal een groot deel van de huurmarkt praktisch om zeep helpen. Momenteel levert het middendeel van de vrije sector wel een belangrijke service aan huurders, vooral mensen uit het buitenland die het sociale huisvestingssysteem niet kennen. Expats huren vrijwel altijd in de vrije sector, maar niet alle expats verdienen veel. Door de vrije sector naar hogere huurprijzen te duwen, wordt de aantrekkelijkheid van Nederland om buitenlands talent aan te trekken ernstig geschaad.

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen

Verzenden

Referentienummer 8093-8454

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 15:52

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @GMAIL.COM
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Zie mijn brief aan de ministers het is een plan met hele slechte gevolgen voor iedereen!
Je bijlage bij Meer woningen	URGENT! Geachte heer de Jonge.pdf
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Zie mijn brief aan de ministers het is een plan met hele slechte gevolgen voor iedereen!
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	URGENT! Geachte heer de Jonge.pdf

Verzenden

Referentienummer	8243-7202

Geachte heer de Jonge, DIEMEN 13-12-2022

Graag zou ik uw plan voor wat betreft de nieuwe puntentelling van de andere kant uitleggen en u laten inzien dat het een heel slecht en ondoordacht politiek plan is, waarbij duidelijk op korte termijn wordt gedacht. Ik hoop dat u de moeite neemt deze kant de beluisteren en uw plan te herzien.

Laat ik beginnen met te zeggen dat het zeer onwenselijk is dat de Nederlandse overheid in haar manier van regeren, burgers een leven laat/dwingt/verplicht op te bouwen volgens de geldende wet- en regelgeving. Om vervolgens te pas en te onpas deze wet- en regelgeving aan te passen, om wat lijkt op korte termijn "doelen/belangen te vervullen" waardoor de levens van de burgers overhoop worden gegooid en totaal niet wordt gekeken op de lange termijn. Denk aan kinderopvangtoeslag, belastingstelsel wijzigingen, Corona beleid, etc.

BOX 3 Wijziging

Een voorbeeld hiervan is de Box 3 belasting. Het stelsel van de afgelopen 10-tallen jaren heeft burgers die daartoe in staat waren, gedwongen hun vermogen te investeren. Daar waar als ze dit niet zouden doen, de vermogens zouden verdampen aan een fictief rendement. En gezien hun vermogen ook op geen enkel vlak steun of subsidie van de overheid zullen krijgen. (En vermogen waar in de meeste gevallen al een of meerdere keren belasting over is betaald, zoals inkomens-, vennootschap-, dividend-, erf- en/of schenkbelasting.) Dit deel relatief vermogende deel van de bevolking vult alleen de staatskas, en zal nagenoeg nooit gebruikt maken van ondersteuning. Dan heb ik het niet over de subsidie jagers die via de mazen van de wet alle potjes gebruiken waar ze aanspraak op kunnen maken.

Belasting betalen is prima, en geen gebruik maken van vangnetten is ook goed, want als je je eigen broek omhoog kan houden moet men dat doen. In tegenstelling tot mensen die een uitkering trekken, subsidies ontvangen en niets bijdragen. Mensen die wel degelijk kunnen werken, maar worden gepamperd door de overheid. Dan heb ik het ook over scheef wonen! Er zijn duizenden betaalbare woningen die nu worden bewoond door mensen die hiervoor een veel te hoog inkomen hebben.

Dat het box 3 stelsel twee kanten heeft is duidelijk. Mensen die niet investeren en geen rendement behalen, zagen hun geld verdampen. En mensen die wel de mogelijkheid hadden om te beleggen en dus in sommige gevallen meer rendement behalen dan het fictieve rendement hebben financieel voordeel. Let op kan op verliezen met investeren is er natuurlijk ook.

Dit alles was neem ik aan voor elke econoom en politicus vooraf bekend dat dit de situatie zou zijn. Toch is ervoor gekozen om dit stelsel te gebruiken. Op basis van deze wet- en regelgeving hebben veel burgers gehandeld.

Natuurlijk zijn er partijen die de randjes van de wet en mogelijkheden opzoeken. Er zullen partijen zijn die hun structuur zo opzetten dat ze als Box 3 worden belast terwijl het gewoon als onderneming zou moeten worden belast. Over die partijen heb ik het nu niet. Ik praat nu over de groep die investeert om hun eigen financiële toekomst zekerheid te geven. En die dat volledig legaal en volgens de wet- en regelgeving heeft gedaan.

Door de wijziging van dit Box 3 stelsel gaan er al zeer veel particulieren in de financiële problemen komen. Immers zal de belasting drastisch stijgen, maar de financiële situatie die is gecreëerd is gebaseerd op het huidige systeem en de inflatie kunnen veel investeerders hun verplichtingen niet of nauwelijks nog kunnen voldoen.

Dan kan in het geval van de huurmarkt blijken uit geen onderhoud meer, geen verduurzaming, verkoop van de panden dus geen huurwoningen meer door eigen bewoning plicht. Als verkoop al mogelijk is, want sommige huurders hebben een vast contract en bij verkoop wat niet meer aantrekkelijk is door de EBP zal de marktwaarde lager zijn dus in sommige gevallen staat de woning dan onder water.

Puntentelling midden huur
Door het toepassen van de nieuwe puntentelling zullen veel woningen die nu gewoon verhuurd worden, en dus mensen onderdak geven, voor huurders pas minder gaan kosten bij wisseling van huurder, dat is een feit.

Maar dit is niet de oplossing van het woning te kort en zal zeker geen Leraren en politie agenten naar de stad brengen. Sterker nog het zal het tegenovergestelde bereiken. U denkt de huren te gaan verlagen. Maar u zult gaan bereiken dat de midden-huurmarkt verdwijnt. Wat al aantoonbaar is gebeurd door de eigen-bewoning plicht en hierdoor alleen maar wordt versterkt.

Het feit is dat door de regulering de marktwerking verdwijnt en de huur voor een klein aantal huurder omlaag zal gaan, maar uiteraard gaat deze ook voor een groep omhoog. Daarnaast door de lagere huuropbrengsten, zullen de vaste lasten van de eigenaren niet gaan dalen, sterker nog deze zullen alleen maar stijgen.

Een huis kopen, bouwen, onderhouden is niet gratis en door de krappe arbeidsmarkt, inflatie, grote vraag, oorlog en pandemie zijn materiaal, onderhoud en diensten bijna onbetaalbaar geworden. Los daarvan betaald een verhuurder belastingen zoals, overdrachtsbelasting 8-10%, gemeentebelastingen, vermogensbelasting, vermogensaanwas belasting. Een simpele rekensom laat zien dat “dikke winst” maken op een woning niet gebeurt in de meeste gevallen. En als die winst er is wordt dit straks stevig belast. Belastinggeld dat de overheid kan gebruiken om het echte probleem op te lossen en echte oplossingen te bedenken.

Los van het feit dat de overheid de huurinkomsten al met 30-34% gaat belasten en ook van plan is de vermogensaanwas met 30-34% te gaan belasten, zullen eigenaren hun financiële verlichtingen ook moeten blijven nakomen. Wat nagenoeg onhaalbaar is voor de particulieren die hierdoor in de schulden komen. Door bijvoorbeeld woningen die onderwater komen te staan.

Denk aan de schulden die vaak voor lange termijn zijn aangegaan mede op basis van de huur stroom. U begrijp dat als deze drastische wordt verlaagd, eigenaren direct in de betalingsproblemen komen. Schulden die zijn aangegaan volgens een legitieme wet- en regelgeving passend binnen de lijnen. Een situatie die is gebouwd op een fundering die de overheid heeft gelegd en nu zonder nadenken afbreekt waardoor er mensen levend instorten.

Wat moeten de mensen die een investering hebben gedaan met veel vreemd vermogen tegen een rente, om in de toekomst hun pensioen gat op te vullen? Mensen die als zelfstandige keihard werken, belasting betalen, maar niet een pensioen kunnen opbouwen. Dus via Box 3 hebben gerealiseerd dat ze een “zekerheid” hebben. Wat nu vanuit Den Haag, zonder lange termijn en doordenken wordt afgepakt.

Daarnaast zal geen enkele investeerder privé en/of zakelijk nog in huizen kunnen/willen beleggen, omdat dit na een simpele rekensom niet haalbaar is. (3-6% rente op 520K is al veel meer dan de €1100,- huur voor belasting en na belasting €770.-) Gevolg minder huizen, huidige eigenaren komen in betalingsproblemen door te hoge lasten. Want immers een huis moet meer dan 520K kosten in de WOZ om het in de meeste gebieden te mogen verhuren. Dit zal in het dure segment gaan vallen, of anders niet worden gerealiseerd omdat het dan niet rendeert.

Eventuele huizen die vrijkomen worden verkocht en dus onttrokken aan de huurmarkt. Mede door uw nieuwe regels van eigen bewonings-plicht met de WOZ waarde eis. Zal er dus zeker geen huurwoning meer bij kunnen komen. Omdat de aanschaf en de financiële verplichtingen van de eigenaar vele malen hoger is dan de minimale huur. En als een belegger dit al niet kan kopen, laat staan de groep middeninkomens die zoekende zijn. Koop is niet goedkoper dan huur.

Dus nogmaals laat dit plan varen en laat de markt zijn werking doen. Als er vraag en aanbod is, dan zal de markt gezond blijven. De overheid heeft al duidelijk gezien dat het wijzigen en bemoeien de markt verpest, door de eigen bewoning is er al een groot deel van de nieuwe huurwoningen weggevallen, en dat wordt door deze nieuwe plannen alleen maar erger.

De beleggers worden al vanaf heden meer belast op de huurinkomsten, deze extra opbrengsten kan de overheid inzetten om meer huizen te realiseren. Immers door de nieuwe puntentelling komen er

geen nieuwe woningen bij, er komt alleen een verschuiving. Het probleem is dat er te weinig woningen zijn.

Een oplossing
Een oplossing zou kunnen zijn dat u de huidige puntentelling behoud, en enkel een indicatie puntentelling in de tabel doorvoert waarbij de advies huurprijzen staan. En dat vrijwillig een korting kunnen geven op de huur. Dan kunnen verhuurders die korting geven op de huurprijs, een belastingverlaging krijgen op de Box 3 belasting. Zie het als een indirecte huurtoeslag.

Voorbeeld,

Een woning is nu verhuurd voor €1250,- per maand. Over deze €1250,- EURO gaat na aftrek van kosten een belasting van 30-34% af. Als men nu besluit de woning te verhuren voor €1000,- dan mag de verhuurder deze korting als kosten aftrekken of als voorheffing:

Geen korting:

€1250,- Inkomsten verhuur
€ 150,- Aftrekbare kosten

€1100,- Belastbare inkomsten
€ 374,- Belasting 34%

€726,- Netto rendement*

Vrijwillige huur-korting: -/- €250,-

€1000,- Inkomsten verhuur
€ 150,- Aftrekbare kosten

€ 850,- Belastbare inkomsten
€ 289,- Belasting 34% -/- Vrijwillige huurkorting €250,- = €39,-
---
€811,- Netto rendement* (Voorkomt betalingsproblemen verhuurder)

Of

Vrijwillige huur-korting: -/- €250,-

€1000,- Inkomsten verhuur
€ 150,- Aftrekbare kosten

€ 850,- Belastbare inkomsten -/- Vrijwillige huurkorting €250,- = €600,-
€ 204,- Belasting 34%

€646,- Netto rendement*

Nieuw-puntenstelsel:

€1000,- Inkomsten verhuur
€ 150,- Aftrekbare kosten

€850,- Belastbare inkomsten
€289,- Belasting 34%

€561,- Netto rendement*

Nu heb ik het in dit voorbeeld over huizen met een midden-hoge huur, maar denkt u eens aan de huizen die net op de grens zitten en voor de hoofdprijs zijn aangekocht, waarbij u de huur dan gaat verlagen naar 500-600,- euro?

**Netto rendement is geen pure winst zoals de overheid doet overkomen, dit is een geldstroom waarvan hypotheekrente en aflossing (vele malen hoger dan normale hypotheekrente), onderhoud, gemeentebelasting worden betaald.*

Een gemiddelde hypotheek + rente is per maand al snel €1000,-/2000,-. Per maand. En leek kan zien dat er dus na de belastingwijziging al veel woningen zullen verdwijnen omdat het niet meer haalbaar is, maar met de nieuwe puntentelling zal dit ernstige gevolgen hebben.

Maar dit is ook een vorm van pensioenopbouw en inkomen voor mensen om van te leven, omdat ze een aanvulling op hun inkomen nodig hebben. Dit zijn niet altijd alleen maar rijke mensen die hun zakkenvullen. Sterker nog in uw eigen kabinet zijn ook veel box 3 investeerders.

Huren en kopen is eenmaal veel duurder geworden, dit is een trend die al eeuwen zo gaat.
Vraag en aanbod zorgt ook al eeuwen voor het verloop van dit proces. Door het nu kunstmatig op korte termijn willen op te lossen, gaat u een probleem creëren die niet meer valt te overzien.

Betalingsproblemen/onderwater
Een eventueel gevolg is dat u door deze nieuwe puntentelling in een korte tijd veel investeerders particulier maar zeker ook professioneel dwingt om de panden te verkopen als dat al mogelijk is, aangezien hypotheken veel lastiger zijn te krijgen en veel duurder zijn, waardoor de prijs van huizen ook zal gaan dalen, waardoor de huidige huiseigenaren onderwater komen te staan.

En als al deze woningen eenmaal zijn overgegaan van huur naar koop, zal er dus wederom een schaarste zijn, waarbij de midden huursector verdwenen is.

Dit kabinet heeft de investeerder nodig! Pak de scheef huurders aan, en de huisjesmelkers die niet de kwaliteit leveren voor de prijs die ze vragen. Maar laat de verhuurders die ten goede trouw werken en deel uit maken van de markt met rust.

Tot slot, ik ben geen schrijver, geen specialist maar wel een burger die graag met u in gesprek gaat om samen tot een goede oplossing te komen. Waarvan ik bovenstaand al denk ik een goed voorbeeld heb gegeven.

Hoop iets van u te mogen vernemen, en enige beweging in uw plannen te hebben gecreëerd. Om het nogmaals te herzien en niet door te voeren.

5.1,2,e
5.1,2,e @gmail.com
5.1,2,e

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 09:45

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e
Op welke doelen wil je reageren?	Passender wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Passender wonen	Op dit moment vallen alle woningen onder de 149 punten in de sociale sector. Vanaf 2024 is Hugo de Jonge van plan om deze grens door te trekken naar 186 punten. Dit is desastreus voor eigenaren welke woningen verhuren die minder dan 186 punten hebben. Deze eigenaren kunnen hierdoor hun woningen niet meer in de vrije sector verhuren, oftewel niet meer hun eigen huurprijs bepalen. De maximale huurprijs voor deze woningen zal ongeveer € 1.000,- euro zijn afhankelijk van het aantal punten. Met de nieuwe regeling zullen 300.000 extra woningen in Nederland gereguleerd worden. Diverse onderzoeken tonen al aan dat deze wet zal leiden tot (veel) minder betaalbare huurwoningen, omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen en beleggers niet meer in Nederland zullen investeren. Huurders voor woningen tot € 2.000, euro per maand komen in grote problemen. Deze huurders komen nl niet in aanmerking voor een sociale sector woning, omdat zij te veel verdienen. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, zullen nog minder vrije sector woningen beschikbaar zijn, waardoor de huurprijzen in de vrije sector nog harder zullen stijgen. Bovendien: Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Helaas beseft de overheid niet wat de gevolgen voor Nederland kunnen zijn. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, heeft Nederland een groot probleem. Voor de meeste eigenaren wordt het verhuren van een woning gezien als pensioen. Dit is een aantal jaren geleden door diezelfde overheid nota bene gepromoot! BEDANKT "BETROUWBARE" OVERHEID!
Je bijlage bij Passender wonen	

Verzenden

Referentienummer	8514-6076

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:03

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2,e
E-mail	5.1.2,e@tenaris.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Old apartment cannot reach the point needed for free market lease.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	8632-7856

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 12:43

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	5.1,2,e
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@ziggo.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Door het puntensysteem stenger te maken waardoor de huur verlaagd dient te worden en huiseigenaren zoveel belasting te laten betalen op inkomsten en ook nog hogere woz is het niet meer rendabel en zullen de woningen verkocht worden. Met als resultaat minder huurwoningen. Uiteraard wordt er ook niet meer geinvesteerd om huurwoningen te maken.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	8635-4721

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 18:19

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Ik ben tegen punten systeem en verlagen van de huurwoning in privé sector naar €1000 van Hugo de Jong!
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Ik ben tegen punten systeem en verlagen van de huurwoning in privé sector naar €1000 van Hugo de Jong!
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	

Verzenden

Referentienummer	8665-7465

Gemeente Amsterdam

24-03-2023 09:05

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@hotmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen

Ik ben het oneens met de plannen om verhuurwoningen door punten systeem te reguleren en wel om deze reden.

Met de nieuwe regeling zullen weliswaar 300.000 extra woningen in Nederland gereguleerd worden. Echter, diverse onderzoeken tonen al aan dat deze wet zal leiden tot (veel) minder betaalbare huurwoningen, omdat eigenaren hun woningen zullen verkopen en beleggers niet meer in Nederland zullen investeren.

Op dit moment krijgen wij honderden reacties van huurders voor iedere woning tot € 2.000, euro per maand. Deze huurders komen niet in aanmerking voor een sociale sector woning, omdat zij te veel verdienen. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, zullen nog minder vrije sector woningen beschikbaar zijn, waardoor de huurprijzen in de vrije sector nog harder zullen stijgen.

Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Helaas beseft de overheid niet wat de gevolgen voor Nederland kunnen zijn. Het is nog niet duidelijk of het wetsvoorstel wordt aangenomen, maar als dat wel gebeurt, heeft Nederland een groot probleem.

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen

Verzenden

Referentienummer 8876-6826

Gemeente Amsterdam

22-03-2023 21:07

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	5.1,2,e
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e @live.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Als pensioen voorziening heb ik een aantal appartementen in bezit. Deze zitten nu ruim boven het huidige puntensysteem. Indien het nieuwe puntenstelsel zoals dat nu voorgesteld is doorgaat (vallen mijn twee appartementen net onder dit puntensysteem en wordt het rendement zo laag dat het niet meer interessant is voor een pensioenbelegging. In deze situatie zal ik de appartementen verkopen waardoor het doel van een groter middenhuursegment wordt gemist voor mensen die te veel verdienen voor sociale huur, niet meer kunnen kopen en gezien het lagere aanbod van huurwoningen helemaal niet meer in Amsterdam kunnen wonen. Alleen hele dure huurwoningen (boven de 187 punten blijven dan over. Dan schiet de maatregel zijn doel voorbij.
Je bijlage bij Meer woningen	

Verzenden

Referentienummer	9118-2360

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 21:10

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @btinternet.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	I wholly disagree with the Points system being raised once more to the Points system being raised to circa 185/186 points to fix rentals @ EUR1,000 The Tenants we have rented to are ALL from overseas who bring NEW revenues to Amsterdam. This would indeed stop. Finally, the apartment we Rent is part of our Pension to NOT rely on the NL govenment BUT be self sustainable
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	9155-9213

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:58

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	5.1.2.e
Achternaam	
E-mail	5.1.2.e@live.nl
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben. Duurzame woningen van goede kwaliteit.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Meer woningen in sociale huur.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	De huurmarkt moet goed zijn. Meer sociale huurwoningen voor mensen die dat echt nodig hebben. Geen veranderingen voor verhuurders in de vrije sector. Dit is desastreus voor eigenaren welke woningen verhuren die minder dan 186 punten hebben. Deze eigenaren kunnen hierdoor hun woningen niet meer in de vrije sector verhuren, oftewel niet meer hun eigen huurprijs bepalen. De maximale huurprijs voor deze woningen zal ongeveer € 1.000,- euro zijn afhankelijk van het aantal punten. Internationale bedrijven kunnen beslissen om uit Nederland te vertrekken als hun werknemers geen woningen meer kunnen vinden in de vrije sector. De overheid zal belastinginkomsten mislopen waardoor de burger nog meer belasting zal moeten betalen. Duizenden banen kunnen verdwijnen in Nederland. Helaas beseft de overheid niet wat de gevolgen voor Nederland kunnen zijn. Het is nog niet duidelijk of het wetsvoorstel wordt aangenomen, maar als dat wel gebeurt, heeft Nederland een groot probleem. Voor de meeste eigenaren wordt het verhuren van een woning gezien als pensioen. Wilt u ook uw pensioen behouden? Ik ben lange tijd zelfstandig ondernemer geweest, hard gewerkt en lange dagen gemaakt, ik bouwde geen pensioen op. De verhuur van 1 woning is dus mijn pensioen. En dit mag niet verdwijnen, zo straf je hardwerkende ondernemende mensen.

Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	
Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Het verduurzamen van woningen moet goedkoper worden zeker nu de gas en elektra prijzen de pan uit schieten. Met het verduurzamen van woningen kan dit gebruik worden verminderd en zijn de gas en elektra rekeningen minder hoog.
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	

Verzenden

Referentienummer	9168-2118

Gemeente Amsterdam

17-03-2023 18:44

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1.2.e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2.e
E-mail	5.1.2.e@gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen. Duurzame woningen van goede kwaliteit.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Als particuliere verhuurder zie ik een probleem mbt doortrekken van het WWS naar 186 punten. Ik verhuur in het totaal maar 1 woning. Deze woning dient als mijn pensioenpot, iets wat ik als ZZPer in de cultuursector hard nodig heb. Door de nieuwe aanpak volkshuisvesting voorzie ik dat het verhuren van mijn woning niet meer rendabel wordt. Opzich vind ik het niet erg om minder aan de woning te gaan verdienen en de gekte op de markt in te perken, maar ik kan geen geen verlies maken. Dat zou betekenen dat ik mijn woning in de verkoop moet zetten en de huurders er dus uit moet zetten. Ik verwacht dat meerdere kleine particuliere verhuurder met hetzelfde te maken krijgen. Er komen dan minder huurhuizen op de markt in het middensegment als deze gaan verkopen, wat zorgt voor nog meer schaarste en nog meer prijsstijgingen in de vrije sector. Het gat tussen gereguleerde huur en het aanbod in de vrije huursector wordt daarmee de komende jaren alleen maar groter gemaakt. Het tegengaan van hoge huren in de vrije huursector bereik je niet door het aanbod hier nog kleiner te maken en ook niet door de huurprijzen bij wet vast te leggen op een niveau dat dit niet langer kostendekkend is.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Zoals in mijn punt hierboven uitgelegd ben ik een kleine particuliere verhuurder. Ik verhuur 1 woning die dient als mijn pensioenpot, gezien ik als ZZPer in de cultuursector niets opbouw. Ik maak mij zorgen over de plannen die er nu liggen. Ik voorzie dat mijn woning minder tot geheel niet meer rendabel zal zijn. Mocht de woning geheel niet meer rendabel zijn en ik verlies draaien, dan ben ik genoodzaakt de woning te verkopen. Mocht de woning minder rendabel zijn dan weet ik niet hoe ik de woning kan verduurzamen gezien dit een grote kostenpost is. Ik ben absoluut voor verduurzaming, maar dit moet wel mogelijk kunnen zijn in de nieuwe regels.
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	

Verzenden

Referentienummer	9337-4166

Gemeente Amsterdam

22-03-2023 14:26

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	5.1,2,e
Achternaam	
E-mail	5.1,2,e
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	De doelstellingen om meer mensen aan een woning te helpen zijn prima maar veel huiseigenaren c.q. verhuurders zoals ik zijn geen 'steenrijke' mensen maar mensen die al die jaren zuurverdiend geld hebben gestoken in een woning en dit ook als pensioen zien. Ik ben ZZP'er en de woning die ik bezit en verhuur is mijn oudedagsvoorziening. Als ik door de gewijzigde puntentelling etc. mijn woning niet meer voor huidige marktprijzen kan verhuren en moet verkopen stort mijn oudedagsvoorziening volledig in elkaar. Ik heb nu al stress van het idee. Ik vind het ook niet eerlijk als dit zou gebeuren. Ik heb al vele jaren geen hypotheekrenteaftrek en in een vrij land als Nederland zou ik toch niet afgerekend mogen worden op een investering als deze van een kleine man als ik. Meer 'macro economisch' gezien riskeren de maatregelen om woning ene lagere huur op te leggen dat bedrijven die hier expats aan het werk zetten moeten uitwijken naar andere landen wat ten koste gaat van veel meer.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	9493-5702

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:45

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betere positie van Amsterdammers.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	Door nog meer regelgeving, en punten regulatie wordt de positie van veel Amsterdammers die verhuren voor aanvulling pensioen nog erger aangetast .. ze moeten ook al tot 67 jaar blijven werken.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	

Verzenden

Referentienummer	9536-6904

Gemeente Amsterdam

22-03-2023 10:31

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e@gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	Met het puntenstelsel voor de huidige vrije sector woningen, zie ik dat het aanbod veel lager gaat worden in plaats van hoger. Ik vrees dat het landschap disruptief veranderd wordt, en ten nadele van het aantal beschikbare woningen voor de lagere inkomens. Ik zou willen voorstellen om het wetsvoorstel niet te steunen, om bedrijven en mensen met een gemiddeld besteedbaar inkomen voor de stad en het land te behouden.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	9842-1735

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 14:52

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Meer dan de helft van de sociale huur is in dit blok de afgelopen jaren verkocht door Ymere. Veel expat-eigenaren verhuren nu aan andere expats en wonen zelf elders. Deze woningen hebben minder dan 148 punten in het WWS en vallen dus onder de huisvestingsvergunning. Bij melding van deze verhuur en de vraag of er een vergunning is verleend wordt gemeld dat dit niet gehandhaafd kan worden wegens 'capaciteitsproblemen'. Er wordt alleen op leegstand/toeristen- en kamerverhuur gehandhaafd. Zo wordt dus goedkopere gereguleerde huur verpatst.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Meer dan de helft van de sociale huur is in dit blok de afgelopen jaren verkocht door Ymere. Expat-eigenaren verhuren nu aan andere expats en wonen zelf elders. Deze woningen hebben minder dan 148 punten in het WWS en vallen dus onder de huisvestingsvergunning. Bovendien staan zowel niet aanwezige eigenaar en huurder ingeschreven op hetzelfde adres. Bij melding van deze verhuur en de vraag of er een vergunning is verleend wordt gemeld dat dit niet gehandhaafd kan worden wegens 'capaciteitsproblemen'. Er wordt alleen op leegstand/toeristen-en kamerverhuur gehandhaafd.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	

Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	Meer dan de helft van de sociale huur is in dit blok de afgelopen jaren verkocht door Ymere. Expat-eigenaren verhuren nu aan andere expats en wonen zelf elders in de stad. Deze woningen hebben minder dan 148 punten in het WWS en vallen dus onder de huisvestingsvergunning. Bij melding van deze verhuur en de vraag of er een vergunning is verleend wordt gemeld dat dit niet gehandhaafd kan worden wegens 'capaciteitsproblemen'. Er wordt alleen op leegstand/toeristen-en kamerverhuur gehandhaafd.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	

Verzenden

Referentienummer	9872-7521

Gemeente Amsterdam

24-03-2023 00:23

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	5.1,2,e
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Meer woningen. Betaalbaarder wonen. Betere positie van Amsterdammers.

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen

Doel 1 Meer woningen
Amsterdam is afgelopen jaren gegroeid met 11.000 mensen per jaar. Amsterdam heeft eind 2021 883.487 inwoners. En 457.000 woningen. Dat betekent een bezetting per woning van 1,92 persoon. Met een groei van 11.000 mensen heb je dus alleen al om de groei te huisvesten: 11.000/1,92 = 5.730 woningen per jaar nodig. De doelstelling van de gemeente Amsterdam is al jaren om 7500 woningen per jaar bij te bouwen. Helaas blijft de teller in de jaren 2014-2021 steken op gemiddeld 5.438 woningen. U kunt beleidsstukken schrijven en regels verzinnen tot u een ons weegt, maar het aantal woningen dat erbij komt komende jaren zal lager liggen dan in de periode 2014-2021. Dat komt door externe factoren zoals hogere rente, inflatie, hoge bouwkosten, hoge erfpacht, personeelskrapte maar ook door de toegenomen regeldruk en die kan de gemeente zich aanrekenen. Daarnaast zijn veel beleggers momenteel hun huurwoningen aan het verkopen door de nieuwe wws regelgeving en de extreme belastingverhoging op vastgoed. Ik weet dat u dat geen donder interesseert. Maar de huurder helpt u er niet mee. We hebben in de stad Amsterdam te maken met woonobesitas. Dus steeds minder mensen per woning. Ook hebben we te maken met beleidsobesitas. Dat zorgt ervoor dat dit doel niet gehaald gaat worden.
Wat kunt u wel doen:
• Minder regeldruk
• Investeringsbereidheid vergroten.
• Het is absurd dat de gemeente belastingen koppelt aan de woz waarde en de erfpacht gewoon doorberekent terwijl er een woz cap geldt en de verhuurder dus over het volle pond moet afdragen. Van Rij maakt het helemaal bont.
• Zorg dat bewoners meer mogelijkheden krijgen om hun

woning op te toppen. Ik noem als voorbeeld Amsteldorp. Ik ken daar veel mensen die dolgraag hun leuke arbeiderswoning van 70 m2 willen uitbreiden door er een verdieping bovenop te bouwen. Aan het einde van een rijtje mag het wel maar niet als je een tussengelegen huis hebt. Amsteldorp is niet monumentaal. Waarom mag dat niet? Zoveel mensen die daar graag wonen maar toch altijd op zoek zijn naar een andere woning met hun opgroeiende kinderen in hun te kleine woning. Als ze meer m2 willen moeten ze verhuizen. Maar dat is vaak te duur en ze willen de stad niet uit. Een verdieping erop zou voor velen een betaalbare oplossing zijn. Waar een opbouw aan moet voldoen is eenvoudig vast te leggen. Er zijn prachtige voorbeelden van opbouwen. Ook dit zorgt ervoor dat er veel minder woningzoekenden zijn.

- Zorg überhaupt in het bestemmingsplan voor meer optoppings mogelijkheden. Zo kun je makkelijk en snel nieuwe woningen toevoegen. En doe dit in combinatie met bijvoorbeeld het verduurzamen van het hele gebouw. Er zal een energie bij mensen/eigenaren loskomen om dit voor elkaar te krijgen. Immers die extra laag kan de verduurzamingsopgave bekostigen en mogelijk houden ze er nog wat aan over.
- Er zijn heel wat inefficiënte woonwijken in Amsterdam waar veel meer woningen bijgebouwd kunnen worden. Denk aan de wijk Jeruzalem. Absurd dat daar niet veel hoger is gebouwd. De woninkjes zijn opgeknapt maar niet om aan te zien en absurd klein. Ja het is een van Eesteren wijk. Gaat dat straks ook gebeuren met andere tijdelijke woningen? Sommige wijken hebben daarentegen een giga dichtheid aan woningen. Denk aan Amstelkwartier.
- Zorg dat er hoger gebouwd kan worden. Geen woontorens (te anoniem, valwinden etc etc) maar complexen van 5 tot 9 verdiepingen hoog. Zoals in Parijs en Barcelona (wijk eixample bijvoorbeeld).
- Zorg ook dat het voor mensen mogelijk is een unit in de tuin te plaatsen zodat een ouder, uitwonend kind of student daar kan wonen. Een woonunit in een tuin met duidelijke regels waar deze aan moet voldoen kan ook mooi uitgevoerd worden. Geef mensen meer regie door zelf ruimte te creëren.
- Vergroten van mogelijkheden woningdelen. Fijn dat dat weer mag. Immers de gemeente heeft met beleid het inefficiënt gebruik van woningen de grootste bijdrage aan de schaarste geleverd.
- Om meer mensen te huisvesten in de bestaande voorraad kan het helpen om de 40m2 eis los te laten. Indien meer studio woningen van 25 tot 30 m2 gemaakt mogen worden in bestaande voorraad zullen deze toegevoegd worden aan de sociale en midden huur voorraad.
- Zorg dat mensen kunnen samenwonen met elkaar zonder dat op hun uitkering wordt gekort. Hierdoor komen woningen vrij.
- Zorg dat bejaardentehuizen weer terugkomen. Eeuwig zonder dat dit afgeschaft is. Niet iedereen wilt tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen. Zorgt ook voor minder

	eenzaamheid onder de ouderen. En het is makkelijker om deze mensen zorg te bieden. We hebben immers al een enorm personeelstekort. • Zorg voor personeelsappartementen in of nabij ouderencomplexen. • Zorg voor personeels appartementen nabij ziekenhuizen. Of top ziekenhuizen op met extra woonlagen. Of logeeradressen. Er zijn zat verplegers die niet in Amsterdam willen wonen maar wel een slaapplek willen. • Iedereen en alles moet uitgeknepen worden om meer betaalbare woningen te realiseren. Het zou de gemeente Amsterdam sieren als ze eens zou beginnen met het verlagen van de erfpacht. Waarom komt daar geen plafond op en waarom mag dat wel blijven stijgen met inflatie? Dan worden de woningen ook betaalbaarder. • Als het de gemeente ernst is om meer woningen te bouwen zorg dan dat het rekensommetje klopt voor bouwers, voor ontwikkelaars, voor jullie zelf en voor de beleggers. Anders gaat het domweg niet lukken. In dromen kun je niet wonen. • Mocht de gemeente wel blijven vasthouden aan nog meer regelgeving bovenop de landelijke regelgeving die vooral de dure steden raken dan zal ze moeten zorgen dat de universiteiten stoppen met buitenlandse studenten te werven en ook buitenlandse bedrijven weren uit Amsterdam. Dat zal de druk op de woningmarkt significant en versneld doen afnemen. Als Amsterdam wel deze regels gaat invoeren dan zal de buitenlandse student en expat uiteindelijk ook wel afdruipen want het zal nog moeilijker voor ze worden om een woning te vinden. Dat proces gaat echter langzaam en geeft de stad een zeer ongastvrij, onaangenaam en onvriendelijk imago. Iets waarvoor ik me als inwoner schaam. • Het is van belang keuzes te maken die onderwerp overstijgend zijn. Bijvoorbeeld aantrekken van bedrijven en woonbeleid. Immers het zijn communicerende vaten. Dat zie ik niet terug in deze AAV. • Gebruik leegstaand gemeentelijk onroerend goed om daklozen te huisvesten. • Steeds meer mensen werken thuis. Ook bij de gemeente. Stoot de helft af en maak hier woonruimte van
Je bijlage bij Meer woningen	DOEL 1.docx
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Doel 2 Betaalbaarder wonen • Mooi streven van de gemeente. Begin bij uzelf en verlaag de erfpacht voor nieuwe woningen. • Minder regeldruk zorgt voor lagere kosten en snelheid. Dus betaalbaardere woningen. • Een bakker moet verdienen aan zijn brood anders stopt hij/zij ermee. Dat gebeurt ook met bouwers, ontwikkelaars en beleggers in woningen. • Een belegger moet kunnen verdienen aan verhuur om ook onderhoud en verduurzaming te kunnen bekostigen. Het afknijpen van de inkomsten leidt onherroepelijk tot verpaupering. • Te weinig sociale huurwoningen. Is dat zo? Mensen met een

inkomen tot 44.035 bruto hebben recht op een sociale huurwoning. Volgens AAV behoorde in 2021 48,5% van de huishoudens tot de sociale sector. Dat zijn 425.830 mensen. Ervan uitgaande dat deze 425.830/1,92 = 221.786 huishoudens vormen die in een woning wonen. Dat betekent dat 221.786 huishoudens in Amsterdam recht hebben op een sociale huurwoning. Volgens afdeling O&S heeft Amsterdam 457.000 woningen waarvan 48% sociale huurwoningen is. In totaal dus 219.360 sociale huurwoningen en 221.786 huishoudens die recht hebben op een sociale huurwoning. Dat betekent dus dan een absoluut tekort van 2.426 sociale huurwoningen. Echter volgens de VVA wordt 17% van de sociale huurwoningen bewoond door mensen die teveel verdienen. 17% van 219. 360 is 37.291 woningen die bewoond worden door mensen die teveel verdienen voor die woning. Dat betekent dus gechargeerd dat Amsterdam 34.865 teveel aan sociale huurwoningen heeft. Er is geen tekort aan sociale huurwoningen maar een overschot. De gemeente heeft een herverdelingsvraagstuk op te lossen. De gemeente zou de groep die teveel verdient voor een sociale huurwoning moeten gaan bewegen om te verhuizen naar een koopwoning of die 34.865 overschot aan sociale huurwoningen naar de middenhuur brengen.

- Mbt tot leraren, verplegers etc. Zij verdienen teveel voor de sociale huursector. Maar omdat 48% al aan sociale huur is gereserveerd en er te weinig aanbod is in de vrije huursector en dus te duur heeft deze groep het moeilijk. En dat is niet de bedoeling. Er moet dus gebouwd worden maar dat gaat niet lukken met deze plannen. Dus woningen in de stad blijven extreem schaars. Zorg als gemeente voor een inkomenstoeslag zodat deze beroepsgroepen wel in staat zijn een woning te kopen of te huren. Dat is een politieke gemeentelijke beslissing. Waarom moet een leraar in Amsterdam evenveel verdienen als een leraar in Lutjebroek waar het leven zoveel goedkoper is? Of de gemeente moet zorgen dat een woning evenveel kost als in Lutjebroek. De sleutel is de grondprijs in Amsterdam. En die heeft de gemeente in handen. Echter ik denk dat een inkomenstoeslag veel minder kost.
- De gemeente heeft inkomsten nodig om haar kades en bruggen te onderhouden en kwetsbare etc etc te kunnen huisvesten. De gemeente heeft hiervoor bewoners nodig die het allemaal kunnen ophoesten. Vergeet dat niet. Spoel het kind niet met het badwater weg

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen

DOEL2.docx

Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	Doel 6 • Pagina 6. Schaf tijdelijke huurcontracten af. Is een zeer slecht idee. Een particulier investeert met eigen geld en loopt daar risico mee. Bijvoorbeeld een huurder die de boel kort en klein slaat, een wiet plantage, overlast veroorzaakt, niet mee wil werken aan onderhoud en verduurzaming en een onbetrouwbare overheid. Inmiddels is het rendabeler om geld op een bankrekening te zetten. Ook een stuk rustiger. Particulieren zijn al veel huurwoningen aan het verkopen door nieuw WWS en de extreem hoge belastingdruk Met het afschaffen van de tijdelijk huurcontracten is echt iedere incentive weg bij een particulier om een woning voor de verhuur aan te houden. Zorg dat de huurcontracten steeds weer verlengt kunnen worden met dezelfde huur en de gewone jaarlijkse verhoging. Of zorg voor langere tijdelijke huurcontracten. Maar schaf deze niet af!! Het is totaal niet in het belang van een verhuurder om weer een nieuwe huurder te moeten zoeken. Als de relatie wederzijds goed is wil zowel de huurder en de verhuurder niet van elkaar af. Verhuren bij de kleinere verhuurder is mensenwerk. Als verhuurder wil je een huurder die netjes is en geen overlast veroorzaakt. Anders durf je er niet aan te beginnen als verhuurder. Een werkgever begint ook met een jaarcontract. Hou het flexibel voor de doorstroming. • Bij veel particuliere beleggers worden er minder eisen gesteld aan het inkomen. 4 keer het maandinkomen zoals bij justitionele beleggers komt veel minder voor. Er is direct persoonlijk contact en er wordt gekeken naar andere aspecten dan het inkomen. Is er een klik? Nu verdient deze persoon te weinig maar het is een ambitieus type, dat komt wel goed. Het is een landingsplek voor mensen die beginnen met werken, voor het eerst gaan samenwonen, voor expats, voor mensen in scheiding etc etc, voor mensen die tijdelijk in Amsterdam willen wonen. De doorloopsnelheid is hoger, dat is een kostenpost, maar een particulier is hierop ingesteld. Het zorgt voor dynamiek in de stad en zorgt dat de stad aantrekkelijk blijft voor nieuwkomers. • De doorstroming zal stokken met de nieuwe WWS regels en de regels van Amsterdam erbij. Immers je verhuist niet zo snel als je een kunstmatige lage huur hebt. • Leer van beleid uit het buitenland! Leer van Berlijn bijvoorbeeld! Kijk hoe andere steden in de wereld met deze problematiek omgaan. Schuif de wooncrisis niet af op de private sector. Dat is de genadeklap voor de woningmarkt. De crisis is veroorzaakt door jaren van falend beleid en starre bestemmingsplannen en irrealistische eisen en vergeet de lage rente. De werkelijkheid is inmiddels alweer heel anders. Er zijn geen overbiedende woningzoekers meer bijvoorbeeld. Zorg dat het beleid aansluit bij de nieuwe realiteit.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	DOEL6.docx

Verzenden

Referentienummer 1208-5863

Gemeente Amsterdam

21-03-2023 14:27

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

Voornaam	5.1,2,e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1,2,e
E-mail	5.1,2,e @gmail.com
Op welke doelen wil je reageren?	Betaalbaarder wonen.

Je inspraakreactie

Je reactie op Betaalbaarder wonen	deze maatregelen zullen leiden tot een verkrapping van de (vrije sector) huurmarkt en tot juist hogere huren. Deze maatregelen zullen juist leiden tot een verergering van de problemen voor huurders.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	

Verzenden

Referentienummer	5080-5640

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 16:25

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	hier heb ik geen reactie op, maar ben verplicht dit veld in te vullen.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Op dit moment vallen alle woningen onder de 149 punten in de sociale sector. Door deze grens te verhogen naar 186 punten betekend dat voor sommige huizen dat de hypotheekkosten niet meer gedekt kunnen worden door de verhuur. Dit zelfs voor de eigenaren die geen winst willen maken, voor wie het is geen verdien model is maar bijvoorbeeld een tijdelijke oplossing. Voor hen moeten de inkomsten uit huur wel kosten dekkend zijn anders dwing je mensen tot verkoop terwijl terugkopen in deze markt niet te doen is. Daarom ben ik zeer tegen het verder verhogen van de punten voor de sociale verhuur.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	

Verzenden

Referentienummer	5472-4385

Aan: College van B&W, ten aanzien van wethouder Wonen en Welzijn

Onderwerp: Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Amsterdam 27 maart 2023

Geachte wethouder Pels, beste Zita,

Heel goed dat er voorafgaand aan de het overleg met de woningcorporaties over nieuwe samenwerkingsafspraken gewerkt wordt aan een visie op de aanpak van de Amsterdamse volkshuisvesting. Dank voor het voorleggen van een inspraakversie. Graag maak ik gebruik van de gelegenheid om daarop te reageren.

Ik doe dat vanuit het perspectief van een huurder van een woning binnen het Entrepotdokcomplex, een paradepaardje van de sociale woningbouw, opgeleverd tussen 1984 en 1989. Door de herbestemming in 2011 van deze woningen voor lagere inkomens en voorrangsgroepen zijn toen al jaren zittende bewoners zoals ik zwaar gedupeerd.

Ik deel de uitgangspunten van ongelijk investeren voor gelijke kansen en voorrang voor hen die het hardst een woning of woonplek nodig hebben. Mijn kritiek betreft de probleemanalyse. Vandaar plaats ik ook een paar kanttekeningen bij de doelen en de uitwerking daarvan.

Overigens snap ik heel goed dat de woonpolitiek voor het grootste deel door het Rijk wordt bepaald en dat de marges voor de gemeente om een progressief volkshuisvestingsbeleid smal zijn. Maar Amsterdam is een stad van huurders en ergens moet het beginnen.

Onderstaande is een uitwerking van de inspreektekst die ik namens Wij Weigeren de Huurverhoging Amsterdam uitgesproken heb bij de tweede behandeling van de nota binnen de Stadsdeel Centrum Commissie en heb ingeleverd bij de raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting. Daar was de inspreektijd al vergeven.

Probleemanalyse

Sterk in de probleemanalyse is het met feiten en cijfers aantonen van de woningnood. De desastreuze woonpolitiek van de afgelopen decennia heeft echter nog een probleem veroorzaakt, namelijk een groeiende kloof tussen huurders en kopers. Ik mis een analyse van dat probleem. Sterker nog, bij oplossingen voor de woningnood wordt vooral gekeken in de richting van huurders en niet of nauwelijks in de richting van kopers en verhuurders die geprofiteerd hebben van de stijging van de huizenprijzen.

Huurders betalen daarvoor de rekening. Met de opname van de WOZ waarde in de puntentelling ook huurders van woningen met een gereguleerde huur. In de nu bijna 40 jaar na oplevering van het Entrepotcomplex zijn kopers van het eerste uur – de starters die

de huurwoning boven hun bedrijfspand konden kopen – gemiddeld ruim €600.000 rijker van geworden, terwijl huurders steeds meer moeten betalen voor mindere woningen. De maximale huur volgens het puntenstelsel bedraagt gemiddeld inmiddels €1500 per maand, voor woningen die zo'n 35 jaar geleden zijn opgeleverd voor gemiddeld €40.000. Voor nieuwe huurders van bij mutatie geliberaliseerde woningen kan de huur oplopen tot boven de €2000 per maand.

Geen wonder dat in het onderzoek geconstateerd wordt dat veel woningzoekenden het liefste kopen. Voor huurders en kinderen van huurders is dat echter een vrijwel onhaalbare kaart geworden.

De kloof tussen kopers en huurders is niet alleen een uitkomst van het in 2011 aan de markt overgeven van de volkshuisvesting. Ook in de jaren daarna zijn kopers systematisch bevoordeeld ten opzichte van huurders. Gemakshalve verwijs is hier naar het uitstekende boek *Uitgewoond*, van de UvA wetenschapper Cody Hochstenbach.

Winst maken op woningen is niet sociaal. Toch maken woningcorporaties winst op de verhuur, geld dat niet naar onderhoud en verduurzaming gaat maar naar de eigen organisatie en vooral ook naar nieuwbouw. Een goed doel, maar waarom wordt nieuwbouw van sociale huurwoningen niet uit belastinggeld gefinancierd?

Het ontbreken van feiten en cijfers over de groeiende kloof tussen kopers en huurders is tekenend voor het ontkennen van dit probleem. In de voorgestelde aanpak zie ik geen enkele maatregel die een spaak in het wiel van de woningmarkt als ongelijkheidsmachine steekt.

Opheffing van het kraakverbod? Het werkwoord kraken komt in de nota niet voor. De mogelijkheid voor kopers van huizen op gemeentegrond om over te stappen op 'eeuwigdurende erfpacht' evenmin. Kopers blijven buiten schot. Des te meer gaat het over huurders die een woning huren die 'niet past' bij hun inkomen. Mensen met een laag inkomen die vooral in de particuliere sector een huur hebben die ze eigenlijk niet kunnen betalen en mensen met een middeninkomen die eigenlijk zouden moeten doorstromen naar een duurdere woning.

Als excuus wordt nog wel aangevoerd dat deze middeninkomen huurders niet kunnen doorstromen, maar waarom zouden ze dat moeten? En wat rechtvaardigt de eeuwigdurende huurverhogingen voor matig onderhouden woningen die met de huuropbrengsten allang zijn afbetaald? In ons complex volgens de architect inmiddels al 3 à 4 keer.

Mij lijkt de voorgestelde aanpak geen keerpunt is in het desastreuze woonbeleid van de afgelopen decennia maar het sluitpunt. Eigendomsrecht voor woonrecht. Geen volkshuisvesting maar sociale huurwoningen alleen voor de minima en voorrangsgroepen. Een toe-eigening van de sterk geslonken voorraad sociale huurwoningen als publiek eigendom, ten koste van huurders met hogere inkomens.

Dat neemt niet weg dat er ook prima voorstellen in de AAV staan. Ik loop de zeven gestelde doelen langs, pik daaruit wat me nuttig en haalbaar lijkt en plaats kanttekeningen bij Ideeën die bij uitwerking heel verkeerd kunnen uitpakken.

Doel 1. 'Meer woningen'

'Woningen mogen niet langer dan zes maanden leegstaan'. (p. 22). Is dat gegeven de woningnood niet te lang? En waarom geen opheffing van het kraakverbod?

Het bestand van tweede woningen proberen terug te dringen is een uitstekend idee. De uitwerking ontbreekt echter. Het lijkt alsof de opstellers er zelf niet in geloven dat het mogelijk is.

Huurders moeten volledig geïnformeerd worden over service kosten (p.23). Prima natuurlijk en gezien de misstanden die de afgelopen jaren naar boven zijn gekomen geen overbodige eis. Maar waarom moeten huurders niet volledig geïnformeerd worden over de kosten van hun woning? Als ik als lid van de bewonerscommissie daarnaar vraag beroept de Alliantie zich op 'bedrijfsgeheim'. Waarom hebben huurders niet het recht om te weten waar hun huur blijft?

De kostendelersnorm van de bijstandswet en de korting op de AOW bij samenwonen moet van tafel. Inderdaad. Dat zijn maatregelen die niets kosten en wel woonruimte opleveren. Daarvoor moet de gemeente bij het Rijk zijn. Prima om daarvoor te gaan lobbyen.

De gemeente wil inzetten op de bouw van 7500 huurwoningen per jaar plus nog eens ruim 2500 flexwoningen voor tijdelijke verhuur. In tijden van grote schaarste acht men tijdelijke huur acceptabel, ondanks de impact op bestaanszekerheid. Is de omgekeerde redenering niet redelijker, namelijk dat je juist in tijden van grote schaarste tijdelijke verhuur moet tegengaan? Geen tijdelijke verhuur tenzij het gaat om huisvesting van mensen die slechts tijdelijk in de stad verblijven, zoals buitenlandse studenten.

De hamvraag bij de bouw van meer woningen is wie dat gaat betalen. Op die vraag wordt in de nota geen direct antwoord gegeven. Indirect wordt de indruk gewekt dat woningcorporaties daar voor zorg gaan dragen. Met geld van huurders?

In sloop/nieuwbouw ziet de gemeente kansen voor verdichting en verduurzaming. Inzet in de samenwerkingsafspraken met de corporaties is dat voor het totale aantal woningen dat in een gebied gesloopt wordt minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt teruggebouwd, met waar mogelijk terugkeergarantie voor bewoners. Hoezo 'waar mogelijk'? Om de rechten van huurders veilig te stellen zou het terugkeergarantie toch wel het minste zijn. Met gelijkblijvende huur.

Naast nieuwbouw door woningcorporaties ziet de gemeente ook een rol voor wooncoöperaties, verenigingen voor collectieve zelfbouw. Is het in het kader van ongelijk investeren om gelijke kansen te creëren niet ook een idee om woningcorporaties op te splitsen in wooncoöperaties?Doel 2. 'Betaalbaarder wonen'

“Om mensen met een laag inkomen een betaalbare plek te blijven bieden in Amsterdam moet de sociale voorraad van corporaties zoveel mogelijk toenemen’. De angel zit hier in het vage ‘zoveel mogelijk’. Geen woord ook over de dramatische afname van de voorraad de afgelopen jaren. Even vaag is het ‘onwenselijk’ , ‘minder’ en ‘nee tenzij’ als het gaat om verkoop van sociale huurwoningen. Waarom geen ondubbelzinnige ‘stop’ en waar mogelijk woningen terugkopen, zoals men in Berlijn wil doen? Bij liberalisatie van sociale huurwoningen wordt terughalen nog wel als een wenselijke optie genoemd. Niet naar de sociale sector maar naar het middeldure segment. Is dat het hoogst haalbare?

‘We vragen veel van corporaties maar willen ons ook inzetten voor onze trouwe partners zodat zij hun kerntaak goed kunnen uitvoeren.’ In de hele nota geen kwaad woord over de corporaties. Via hen wordt immers geld geïnd van huurders voor nieuwbouw, geld dat dan niet besteed kan worden aan onderhoud, renovatie en verduurzaming.

En wat is betaalbaarder? Nog altijd onbetaalbaar maar iets minder kostbaar dan het is? In relatie tot de huurders met een middeninkomen lijkt betaalbaar een eufemisme voor haalbaar. Huurders met een middeninkomen kunnen wel meer betalen dus moeten ze ook maar meer betalen? Waarom geen eerlijke huurprijzen: huren die de kosten niet te boven gaan. Winst maken op wonen is niet sociaal. Dat is wel wat woningcorporaties doen, ten koste van huurders met een middeninkomen. De koppeling van huur aan inkomen is ongepaste inkomenspolitiek. Tijd om bij het Rijk te gaan lobbyen om die koppeling terug te draaien?

De gemeente streeft naar een toename van de middeldure huurvoorraad. Zij verwacht daarbij veel van de regulering van particuliere verhuur, die moet gaan gelden voor woningen met maximaal 187 punten in het woningwaarderingsstelsel. Een huurprijs van €1100 per maand wordt daarvoor passend geacht. Betaalbaar voor mensen met een middeninkomen? Zeker niet voor alleenverdieners Los daarvan: binnen ons complex kunnen WOZ waarde en monumententoeslag alleen al oplopen tot meer dan 130 punten.

De regulering van middensegment huurwoningen is ook niet zonder gevaren. Verhuurders kunnen met allerlei trucs de woningwaarde net boven de 187 punten zien te krijgen. Maar ook als ze dat niet doen en de huur moet worden verlaagd, dan hoeven ze dat pas te doen bij mutatie: ‘Alleen bij nieuwe verhuur en/of huurcontracten mag een huurprijs aangepast worden. ‘(p.27) Waarom kunnen huurverlagingen niet meteen doorgevoerd maar huurverhogingen wel jaarlijks?

In de nota zelf wordt ook een keerzijde van de regulering genoemd: ‘de keerzijde van de aangekondigde regulering (…) is dat een deel van de woningen die nu als sociale huurwoning worden verhuurd, alsnog in het middensegment verhuurd kunnen worden.’(p.27) Dat is wat binnen ons complex al op grote schaal gebeurd is en nog staat te gebeuren bij mutaties.

De gemeente wil by-to-let en keep-to-let tegengaan, maar stuit daarbij op wettelijke grenzen. De moeite waard om voor te lobbyen!

Minder wenselijk lijkt me het voornemen om mensen meer mogelijkheden te geven op de koopmarkt middels een experiment met ‘sociale koopwoningen’. Weer een investering in

kopers, waarbij de koopprijs ook voor zo'n sociale koopwoning de middelen van (kinderen van) huurders onhaalbaar zal zijn.

De paragraaf eindigt met een opdracht: 'Huisuitzettingen door betaalbaarheidsproblemen moeten we ten allen tijde voorkomen.'(p.30). Een opdracht is nog geen garantie, en alleen een garantie kan mensen in een penibele financiële situatie rust geven.

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

Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben. Wie kan daar tegen zijn, maar is het niet een voortzetting van de politiek die van volkshuisvesting huisvesting voor de armen maakt? En voor mensen die 'wij' het hardst nodig hebben? (personeelswoningen)

De voorrangsregeling voor het onderwijs, de zorg en de politie worden gecontinueerd omdat 'de tekorten binnen deze drie beroepsgroepen op gespannen voet staan met het fundamentele recht op onderwijs, zorg en veiligheid' (p.32). Is het recht op wonen geen fundamenteel recht?

Ernstig ook dat de gemeente tegen wettelijke grenzen aanloopt bij het met voorrang toewijzen van vrijkomende corporatiewoningen aan mensen met een lokale of regionale binding. En bizar dat bij zoiets bij toewijzing van staanplekken aan woonwagenbewoners wel kan: 'Hierin geven we de cultuurspecifieke elementen zoals het wonen in familieverband een plek'. (p.32) Waarom geldt dit criterium niet ook bij lokale binding?

Heel goed dat Amsterdam het 'Housing first' principe hanteert, maar bij de toewijzing van corporatiewoningen via zorginstellingen van corporatiewoningen vallen wel vragen te stellen. Creëer je zo op termijn geen getto's van arm en zwak, met name in complexen buiten de ring? Zou het doel niet moeten zijn om woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben zo verspreid mogelijk over de stad realiseren? In woningen boven winkels?

Doel 4. 'Passender wonen'

De gemeente wil vol inzetten op doorstroming: 'We willen de woningmarkt weer in beweging brengen en verhuisketens op gang brengen.' (p.36) Dat klinkt onheilspellend. Weer 'woningmarkt' in plaats van 'volkshuisvesting'. En 'verhuisketens op gang brengen' roept het beeld op van vallende stenen in een dominospel. Waarom geen 'vrijheid van woningruil' voor alle huurders van corporatiewoningen? Zonder tussenkomst van de corporaties en zonder huurverhogingen.

Corporaties grijpen in de regel woningruil aan om de huren te verhogen. In de nota wordt gesproken over huurbehoud bij doorstroming, maar tegelijkertijd over 'tijdelijke korting/huurgewenning' (p.38). Wat wordt nu bedoeld? En wat wordt bedoeld met verhuisservices. Meer dan 'praktische ondersteuning bij bijvoorbeeld administratie'? (p.38) Worden de verhuiskosten vergoed?

Mede vanwege achterstallig onderhoud hebben huurders met een middeninkomen vaak veel geïnvesteerd in hun woning: keukens, sanitair, kasten, vloeren, gordijnen, vides enzovoort. Dat raken ze kwijt bij verhuizing. Tussen hun vertrek en de komst van nieuwe huurders zit in de regel minimaal één maand, waardoor geen overleg kan worden gevoerd over eventuele overname. Dat kan allemaal wel bij een vrij onderling ruilverkeer.

Een stop op de verkoop van woningen die geschikt zijn voor rolstoelbewoners en grote gezinnen is natuurlijk helemaal goed. Het zou vanzelfsprekend moeten zijn. Maar dat wanneer de kinderen de deur uitvliegen of wanneer de rolstoelbewoner verhuist 'de resterende bewoners het huis moeten verlaten' (p. 37) is een heel slecht idee. Moet je als mantelzorger de woning uit waarin je met je partner hebt gewoond? Of als ouder het huis waarin je leven ligt? Niets tegen om deze achterblijvers een aantrekkelijk aanbod te doen, maar mogelijke dwang is een aantasting van hun woonrecht. Opnieuw ook een blijk van ongelijke behandeling van huurders en kopers. Moeten kopers van grote huizen verhuizen als hun kinderen de deur uit zijn? Idee om het huurders makkelijker en aantrekkelijk te maken om een of meer kamers onder te verhuren?

'Wonen met zorg nabij' (p.38/39) is een prima, uit nood geboren, idee. Clusterwoningen en zorgcirkels om het wegvallen van bejaardentehuizen en de tekorten in de zorg zo goed en zo kwaad als het kan op te vangen. Dat daar 'domeinoverstijgende samenwerking' voor nodig is tussen gemeente, woningcorporaties, zorgpartijen, welzijnsorganisaties en bewoners is evident. Onze zorg is dat in het overleg de bewoners in de praktijk niet of nauwelijks worden betrokken.

Een voorbeeld: op dit moment overlegt de Alliantie met een zorginstelling over het plan om een leeggekomen groepswoning toe te wijzen aan mensen die zorg behoeven. De Bewoners Commissie wordt niet bij het overleg betrokken, maar alleen geïnformeerd. Wij signaleren een vergrijzing van de populatie, de vele bewoners van het eerste uur. Zorg is er genoeg in de buurt. Het ontbreekt echter aan jongeren. De woningen zijn gisteren, op International Housing Day, gekraakt. Na zeven maanden leegstand.

Doel 5. 'Duurzame woningen van goede kwaliteit'

Ook bij het behalen van deze doelstelling is medezeggenschap van huurders van groot belang. 'Elke vve heeft een meerjarenonderhoudsplan dat toekomstbestendig is' (p.41) Inderdaad, maar binnen een gemengde vve hebben huurders geen stem. Dat wreekt zich in de keuzes die worden gemaakt.

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

De gemeente wil ‘de exponentiële groei voor het opwekken van duurzame energie door zonnepanelen op daken doorzetten waarbij het geschikte dakoppervlak maximaal wordt benut.’ (p. 44) Maar wie bepaalt welke dakdelen geschikt zijn? En aan wie komt de opbrengst van die panelen ten goede?

De gemeenschappelijke daken van het Entrepotdok complex zijn om niet in gebruik gegeven van Stichting Zon op het Dok. Een met toestemming van de Alliantie en met een bouwvergunning van de gemeente aangelegd dakterras is daarvoor genadeloos gesloopt. De opbrengst van de zonnepanelen gaat niet naar alle bewoners maar naar de eigenaars van de panelen. De bewonerscommissie pleit voor zonnepanelen in combinatie met blauw en groen. De zonnepanelen zijn tot nu slechts op één dakdeel gelegd. De bewonerscommissie heeft een klacht in gediend bij de Huurcommissie waarin het compleet beleggen van onze daken met zonnepanelen wordt aangevochten. Bewoners (allen huurders) van woningen met een dakopbouw ondervinden er hinder van. Zonnepanelen in combinatie met water en groen zijn een duurzamere oplossing, ook goed tegen hitteoverlast en luchtvervuiling.

Ook bij verduurzamingsplannen worden huurders niet of nauwelijks betrokken. Zelfs de beperkte rechten van informatie, advies en het inhuren van externe deskundigheid worden geschonden. Dat moet anders. Huurders zijn ook burgers. Voordat de gemeente een bouwvergunning afgeeft voor de aanleg van zonnepanelen zou zij moeten nagaan of bewoners de kans hebben gekregen daartegen bezwaar aan te tekenen. Het afgeven van een bouwvergunning voor zonnepanelen op een dakdeel waarop de gemeente eerder een bouwvergunning afgaf voor het aanleggen van een dakterras kan toch niet zomaar? (ik weid hier over uit omdat het me persoonlijk aangaat. Het dakterras was van mij en mijn buren.)

Plannen voor duurzamere daken blijken er wel te hebben gelegen, maar als te duur afgewezen. Met de huur die de Alliantie maandelijks binnenhaalt moeten de mooiste plannen te realiseren zijn.

Doel 6. ‘Betere positie van Amsterdammers’

‘Woningzoekenden die digitaal niet vaardig zijn krijgen hulp bij het zoeken naar een sociale huurwoning op Woningnet’ (48). Prima, maar heeft dat zin zolang er zo goed als geen woningen beschikbaar zijn? Is het geven van punten voor wie desondanks dagelijks blijft zoeken niet deprimerend? Overigens is ook voor wie wel digitaal vaardig is het zoeken niet eenvoudig omdat de informatie die corporaties over hun woningen geven niet optimaal en soms zelfs misleidend is. Reageer je daar dan op om vervolgens niet in te schrijven op die woning dan kost je dat punten.

‘In 2921 had 42% van de recente bewoners van particuliere huurwoningen een tijdelijk contract.’(p.48). De gemeente vindt tijdelijke contracten onwenselijk. Waarom dan nieuwe vormen van tijdelijke verhuur invoeren, voor grote gezinnen als de kinderen de deur uitgaan en voor mantelzorgers als hun mede bewoner met een rolstoel verhuist? Met de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhogingen worden met terugwerkende kracht huurcontracten van sociale huurwoningen tijdelijk. Waar boeren worden uitgekocht worden huurders met middeninkomens uitgerookt. De keuze is verhuizen of steeds meer gaan

betalen om te blijven wonen. De maximale huur voor mijn sociale huurwoning is inmiddels €1500. Zodra ik daar ben, en dat gaat met grote stappen, betaal ik dan €18.000 per jaar voor een woning die bij oplevering iets meer dan €40.000 kostte. Huurders van geliberaliseerde woningen betalen soms al meer dan €2000 per maand.

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

De gemeente erkent dat stedelijke vernieuwing kan leiden tot grote contrasten tussen 'arm' en 'rijk': 'Om tweedeling in de stad te voorkomen, blijven wij ongelijk investeren voor gelijke kansen en voor ongedeelde wijken'. (p.51) Dat ongelijk investeren betekent dan allereerst inzetten 'op de wijken waar de grootste winst te behalen is: de kwetsbare buurten'(p.52).

Uitstekend om allereerst te investeren in de meest verwaarloosde buurten waar de meest kwetsbare mensen wonen. Maar is het geen heel slecht idee om tegelijkertijd de sociale cohesie, diversiteit en betaalbaarheid in prachtige complexen in ongedeelde wijken aan te tasten door verkoop van sociale huurwoningen en ongebreidelde huurverhogingen? Het behoud van een complex als het onze vereist geen investeringen, alleen een stop op de verkoop, een stop op liberalisatie, een stop op het in het 'middensegment' brengen van woningen en een stop op het investeren van de winst in de publieke zaak van nieuwbouw.

Tot zover de in de AAV gestelde doelen. De voorgestelde aanpak gaat het tij niet keren. Voor wat er wel moet gebeuren verwijs ik naar de eisen die huurdersbelangenverenigingen hebben geformuleerd ter gelegenheid van International Housing Day.

Wat me brengt op de komende prestatieafspraken. Tot nu zaten daar namens de huurders de huurdersbelangen verenigingen van de corporaties mee aan tafel, die financieel afhankelijk zijn van de corporaties. De bestuursleden daarvan zijn niet democratisch gekozen en frustreren – in ieder geval bij de HBVA – de onderlinge communicatie tussen bewonerscommissies. Op dit moment is er beweging in de organisatie van onafhankelijke huurdersbelangen organisaties. Het zou goed zijn om die aan tafel te vragen.

Helemaal goed zou het zijn om van de prestatieafspraken afspraken over onderhoud, renovatie en verduurzaming van bestaande huurwoningen te maken. Van de corporaties ook nieuwbouw te verlangen gaat ten koste van huurders. Prestatieafspraken hierover met de gemeente leiden tot wanprestaties jegens huurders.

Om het tij te keren is echt een radicaal ander beleid nodig, gericht op een thuis voor iedereen, wat meer is dan een woonplek. Een beleid dat tegelijk gericht is op opheffing van de kloof tussen huurders en kopers. Anders komt 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' neer op het verminderen van de schaarste door het verdiepen van de woonkloof.

Ik hoop dat je iets kunt met mijn commentaar. Altijd bereid om een en ander nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet, 5.1,2,e

Gemeente Amsterdam

20-03-2023 18:07

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Inderdaad, veel meer bouwen. Grondprijzen omlaag. Meer bouwen langs de randen van stad en dorp. Meer woningen voor verhuur en koop.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Niet nodig, er moet keuze blijven, vooral als de nood hoog is, bijvoorbeeld door scheiding en flexibele werklocaties moeten goede huurwoningen beschikbaar zijn. De huurprijzen zijn in lijn met de aanschafkosten van een woning en het rendement 3-5% van een woning. Veel huurderds gaan minder goed om met de huur woningen en doen veel schade.
Je bijlage bij Betaalbaarder wonen	
Je reactie op Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	Meer bouwen dus, niet het hele bestaande systeem omgooien en mensen die op basis van (betrouwbaar) overheidsregels en richtlijnen hun toekomst hebben gepland, niet in een hoek drijven.
Je bijlage bij Meer woningen voor mensen die ze het hardst nodig hebben	
Je reactie op Passender wonen	Goed, ouderen naar geschikte ouderenwoningen, bejaardentehuizen, goede zorg ! Vrijkomende woningen voor doorstroming etc.
Je bijlage bij Passender wonen	

Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Idee is goed maar jullie maken het onmogelijk voor eigenaren van huurwoningen die in de 145-187 punten regeling komen te vallen, om ook nog te verduurzamen. Jammer, gemiste kans, deze eigenaren moeten nu, door Hugo en nu ook door de belasting maatregelen van Van Rij, nu meer dan hun huur-inkomsten betalen dus er zal niemand iets aan modernisering doen. Dit is het laatste punt op de to-do list van verhuur-eigenaren, indien ze besluiten hun huurappartementen toch te houden. Voor de koophuizen is dat een heel ander verhaal natuurlijk.
Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit	
Je reactie op Betere positie van Amsterdammers	Prima, zolang ze de expats maar niet wegjagen. We zetten een hele mooie internationale Zuid-as op, dan moeten er ook voldoende goede mooie huurwoningen zijn voor alle expats. Als Amsterdam hierdoor haar aantrekkingskracht verliest hebben we weer een heel ander probleem.
Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers	
Je reactie op Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	Inkoppertje, maar hier spelen natuurlijk veel meer problemen dan huisvesting alleen. Denk aan overwerkte huisartsen en veel te weinig voorzieningen voor de jeugdzorg.
Je bijlage bij Leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg	

Verzenden

Referentienummer	8610-7331

Gemeente Amsterdam

27-03-2023 23:00

Amsterdam formulieren Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Inspraak Aanpak Volkshuisvesting

Je gegevens

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

Je inspraakreactie

Je reactie op Meer woningen	Als sociale huurder in stadsdeel Zuid, Rivierenbuurt, zie ik zeer veel leegstaande woningen in mijn wijk. Dit komt de cohesie en gevoel van veiligheid in mijn wijk niet ten goede. De leegstand wordt veroorzaakt door oa corporatiebezit wachtend op verkoop of verkocht, bezit van beleggers zoals Rembrandt propco en PEC Lime , Orange etc., veel kleine beleggers en veelal dertigers die oa. sociale huurwoningen kopen voor vermogensopbouw, twee jaar leeg laten staan, verbouwen en met grote winst verkopen etc etc... De zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding helpen hier niet bij. Er moet streng gehandhaafd worden op leegstand van corporatiebezit, Gemeentebezit en andere eigenaren / beleggers die panden jaren leeg laten staan. Er moeten regels komen voor kopers, oa woonvergunning, economische binding met Amsterdam, geen tweede, derde, tiende woning en er moet een algehele stop op verkoop door corporaties komen. In Amsterdam Zuid is de sociale huur door de bodem gezakt, er is nog maar 23% sociale huur in Zuid. De corporaties blijven hun woningen verkopen en ieder jaar daalt het aandeel sociale huur hier dan ook. Ik zie niet hoe het bouwen van 2500 sociale huurwoningen per jaar, en in acht houdend dat er door verkoop, sloop en liberalisatie 1750 woningen per jaar verdwijnen er een significante toename van sociale huur kan zijn in 2040. Dit kan alleen als er drastische maatregelen genomen worden door stoppen met verkopen, liberaliseren en alleen sociale huur te bouwen, geen middenhuur. Wat het handhaven op leegstand betreft zie ik nergens staan hoe dit zal gebeuren. Op dit moment staan er ruim 19.000 panden leeg in Amsterdam, en ik zie nergens handhaving. Ook anti-kraak zou verboden moeten worden, schandalig dat mensen worden ingezet om de leegstaande panden van beleggers en corporaties te beschermen, ze hier ook huur voor moeten betalen en geen rechten opbouwen. Er staan veel bedrijfspanden leeg in met name de Pijp, waaronder ook veel Gemeente- en corporatiebezit, ga inzetten op het omkatten van deze panden naar sociale huurwoningen, sta kraken toe, om jonge mensen uit de buurt woonplek en broedplaatsen te bieden. Zet niet in op woningdelen of flex-woningen, dit ondermijnt de rechten van huurders. Iedereen zou recht moeten hebben op eigen, vast huurcontract in een volwaardige woning waar ze kunnen blijven wonen met huur- en huurprijsbescherming, tijdelijke contracten geven veel stress. Flexwoningen zijn geen oplossingen voor de wooncrisis, het is uitstel van het probleem, het aantal mensen dat een woning zoekt zal namelijk ook stijgen, dus de problemen gaan alleen groter worden.
Je bijlage bij Meer woningen	
Je reactie op Betaalbaarder wonen	Er is een enorm tekort aan met name sociale huurwoningen. Als ik naar de bijgevoegde tabellen kijk, zie ik bij het huishoudinkomen figuur 8 staan 53% van de bewoners een inkomen heeft tot 44.665 (de inkomensgrens voor sociale huur in Amsterdam) en slechts 13% een (hoog)

middeninkomen heeft. Ook is in de tabellen te zien dat er een overschot aan vrije sector huur is. Waarom er dan 40-40-20 gebouwd moet worden is mij een raadsel, bouw 85 % sociale huur, 15 % middenhuur en geen vrije sector huur.
In transformatie projecten is het extra belangrijk dat er wordt ingezet op 100 % sociale huur, iedereen moet terug kunnen komen in de eigen wijk en er moet zeker niet gesloopt mogen worden om te kunnen sturen aan de poort om mensen met een laag inkomen te weren.
Stop de verkoop van sociale huurwoningen op zijn minst in stadsdeel Zuid, waar nog maar 23 % sociale huur is en bouw alleen sociale huur in dit stadsdeel totdat er weer minimaal 30% is
.
In 2018 woonden er 34.000 mensen (cijfer van afwc) in gemengde complexen, complexen met huurders en eigenaren en met een VVE. Er is in 2006 al aangetoond dat gemengde complexen niet werken door gemengde belangen eigenaren en huurders. Er wordt weinig
achterstallig onderhoud gepleegd door de corporaties in deze complexen (want wordt toch verkocht) en de huurders hebben geen zeggenschap in de VVE, en hebben te maken met de grillen van de eigenaren. Onderhoud en verduurzamen speelt voor veel eigenaren geen rol, omdat ze maar een paar jaar er blijven wonen en zoveel mogelijk willen verdienen op de woning. Corporaties doen in deze complexen niets voor huurders en verduurzamen is nauwelijks mogelijk. Zet in op het terugkopen van alle verkochte sociale huurwoningen in gemengde complexen, stop de verkoop in deze complexen en zorg dat er gerenoveerd en verduurzaamd wordt, de huurders rechten krijgen en fatsoenlijke vertegenwoordiging in de VVE.
Dat corporaties zouden mogen doorgaan met verkopen uit beheers optiek of geschepte verwachtingen zou de corporaties aangerekend moeten worden, hoezo zijn deze verwachtingen geschept? Ook zouden de corporaties streng moeten toezien op zelfbewoning in deze complexen, doorverkoop, overlast door airbnb, verbouwingen, verhuur of leegstand streng moeten aanpakken en op moeten komen voor de huurders die vaak al jaren lang trouw huur hebben betaald, huurverhoging op huurverhoging krijgen en nu weg worden gezet. Mocht een bewoner in een gemengd complex bv van hoog naar laag willen gaan in hetzelfde complex dan zou dit altijd moeten mogen en een reden dat de woning in de verkoopvijver zit niet mogen. Dan komt er doorstroming op gang.
Over betaalbaar wonen wil ik ook nog kwijt dat doordat de WOZ weer in WWS gaat meetellen, heel veel sociale huurwoningen in stadsdeel Zuid boven 187 punten zullen komen, ondanks dat er zeer veel E-F-G label woningen in Zuid zijn.
Het toevoegen van tijdelijke woningen voor kwetsbare groepen vind ik een slecht plan, juist kwetsbare groepen hebben woonzekerheid nodig, het niet hebben van woonzekerheid geeft veel stress, juist aan kwetsbare groepen

Je bijlage bij Betaalbaarder wonen

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

Het inzetten van tijdelijke contracten voor mensen in een rolstoel of grote gezinnen vind ik een zeer slecht idee en dit gebeurt al. In het geval van rolstoelwoningen betekent dit dat als degene die de rolstoel gebruikt overlijdt de partner verplicht wordt te verhuizen en er geen verplichting vanuit de corporatie is om voor geschikte huisvesting voor deze partner te zorgen, dit terwijl de partner wel mee werd geteld in het huishoudinkomen en huur moest betalen. Dit vind ik echt schandalig en zelfs wreed. Zorg voor voldoende rolstoelwoningen. Er was ooit met corporaties afgesproken dat ze geen woningen mochten verkopen die rolstoelgeschikt gemaakt zouden kunnen worden en dat er gekeken moest worden of er woningen omgekat konden worden naar rolstoelwoningen. 40 rolstoelwoningen per jaar bouwen is te weinig.

Kwetsbare mensen tijdelijk laten wonen in panden die gerenoveerd moeten worden of gesloopt gaan worden vind ik echt beneden alle peil, dit moet niet mogen. Iedereen heeft recht op een goede, veilige, kwalitatief goede en betaalbare huurwoning.

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

Je reactie op Passender wonen	Ik ben tegen huurcontracten op basis van de wet doorstroming huurmarkt zoals de contracten voor bewoners die een rolstoelwoning nodig hebben. Als de hoofdbewoner overlijdt dan moet de partner gedwongen verhuizen, zonder dat de corporatie de plicht heeft de achtergebleven partner iets aan te bieden, wat zeer onwenselijk is Pas de huidige wet aan en verplicht de corporaties woonruimte te zoeken voor de overgebleven partner. Het is extra wrang omdat de partner wel meetelt in de huursomberekeing en dus vaak jaren lang betaald heeft voor de woning. Het actief benaderen van ouderen om te verhuizen vind ik een zeer slechte zaak. Het moet de keuze van de ouderen zijn om te verhuizen en niet opgelegd worden. In Stadsdeel Zuid hebben veel ouderen bij hun corporaties aangegeven dat ze willen verhuizen naar begane grond woninge in hun complex, maar dat ze deze woningen niet kunnen krijgen omdat de corporaties deze woningen verkopen. Dit moet stoppen, als huurders aangeven binnen een complex te willen verhuizen naar een meer passende woning dan moet een corporatie verplicht worden de huurder terwille te zijn, dit bevordert doorstroming in de eigen buurt met eigen netwerk. Kijk ook meer naar de al bestaande huurvoorraad als het gaat om woonzorgcirkels, deze cirkels zijn er al in bestaande huurcomplexen. Daar was ooit over nagedacht, koester deze sociale huurwoningen en verkoop ze niet, zoals in stadsdeel Zuid, de Pijp, Rivierenbuurt, investeer ook in bestaande wooncirkels en buurthuizen en hef deze zeker niet op zoals nu gebeurt. Investeer in bestaande buurthuizen
Je bijlage bij Passender wonen	
Je reactie op Duurzame woningen van goede kwaliteit	Ik woon in stadsdeel Zuid in een energielabel G, schimmel sociale huurwoning waarvan de corporatie heeft gezegd dat ze niet gaan renoveren of verduurzamen, te duur want monument. Sowieso wordt er nauwelijks verduurzaamd of gerenoveeerd in stadsdeel Zuid. Er wordt door de corporaties in Zuid volop ingezet op verkoop van sociale huurwoningen om het verduurzamen en renoveren te vermijden. Door de WOZ in WWS betaal ik een hoge huur voor de woning. Vorig jaar daalde mijn maximale huurprijs doordat de WOZ beperkt werd tot 30%, maar met de nieuwe plannen van De Jonge is dit van tafel en stijgt mijn huur weer enorm. De aftrek voor label G weegt hier niet tegenop. Huurverlaging op basis van slecht onderhoud, gebreken aan de woning zou terecht zijn. Absurd dat je huurverhoging op huurverhoging krijgt voor een woning met achterstallig onderhoud en vocht en schimmel. Ik zie vanuit de Gemeente echter geen actie om de corporaties te dwingen om iets te doen aan achterstallig onderhoud. Dat de gemeente inzet op het uitdelen van tochtstrips is een klap in het gezicht. Huurders kunnen nauwelijks het hoofd boven water houden en er is niemand die de verhuurders dwingt om hier iets aan te doen.

Je bijlage bij Duurzame woningen van goede kwaliteit

Je reactie op Betere positie van Amsterdammers

Wat ik mis in deze stelling is een betere positie van huurders in gemengde complexen, in 2018 waren het er zo'n 34.000. Deze huurders zijn op het moment vogelvrij. Ze hebben vaak al vele jaren huur betaald en krijgen opeens met nieuwe bewoners (veelal tijdelijke huurders, expats, studenten) te maken en eigenaren van die panden die in de VVE zitten. De corporaties doen niets voor de huurders in gemengde complexen, vaak is er sprake van overlast door feesten, verbouwingen, toeristische verhuur, studentengroepen, expats. De cohesie verdwijnt, nieuwe bewoners zijn er tijdelijk, zijn niet geinteresseerd in de buurt, er wordt niets aan onderhoud gedaan omdat de corporaties alles willen verkopen en de huurders hebben geen stem. Hier zou iets aan gedaan moeten worden, de huurders zouden meer rechten moeten krijgen en de corporaties zouden achter de huurders moeten staan, ze krijgen tenslotte iedere maand de huur en zijn verplicht huurgenot te bieden, maar dit doen ze niet.

Je bijlage bij Betere positie van Amsterdammers

Verzenden

Referentienummer 9682-8770