Amsterdamse
Aanpak
Volkshuisvesting



Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Vastgesteld op 19 juli 2023

aanpakvolkshuisvesting.amsterdam.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord:Van woningmarkt naar volkshuisvesting 3

Samenvatting 4

1. Introductie 8
Totstandkoming 8
Leeswijzer 8

2. Amsterdammers aan het woord 9

3. Probleemanalyse: Feiten en cijfers ondersteunen gevoelde urgentie 11
3.1 Belangrijkste ontwikkelingen op een rij 11
3.2 Feiten en cijfers 11

4. Het tij keren: de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting 17
4.1 Inzet op de lange termijn: van missie naar doelen 17
4.2 We kunnen het niet alleen, we doen het samen 19

5. Wat gaan we doen?
De zeven doelen uitgewerkt 20
Doel 1. Meer woningen 21
Doel 2. Betaalbaarder wonen 25
Doel 3. Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben 31
Doel 4. Passender wonen 36
Doel 5. Duurzame woningen van goede kwaliteit 41
Doel 6. Betere positievan Amsterdammers 46
Doel 7. Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen 50

6. Gebiedsgerichte uitwerking AAV 54

7. Hoe gaan we aan de slag? 55
7.1 Uitvoering, monitoring en evaluatie aanpak 55
7.2 Uitvoeringsprogramma 2023-2024 55
7.3 Samenwerking 55

8. Financiën, risico's en beheersmaatregelen 60
8.1 Financiële inzet op belangrijke onderwerpen 61
8.2 Risicoparagraaf en beheersmaatregelen 64

Afkortingen en verklarende woordenlijst 65

Bijlagen 70
1. Verslag Meedenktraject Aanpak Volkshuisvesting, 2023.
2. Woonzorganalyse Companen, 2023.
3. Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam, 2023.
4. Woonzorgmenu Doelgroepen.

Voorwoord: Van woningmarkt naar volkshuisvesting

Elke Amsterdammer heeft recht op een veilig, geïsoleerd en betaalbaar dak boven het hoofd. Dat vind ik niet alleen, dat is ook hoe wij onze taak opvatten zoals vastgesteld in artikel 22 van de Grondwet. Jarenlang heeft het beleid vooral de nadruk gelegd op de woningmarkt en zijn we volkshuisvesting uit het oog verloren. Terwijl een huis is om in te wonen en niet om veel geld mee te verdienen. Daardoor wonen veel te veel mensen in onze stad in te dure, te kleine en kwalitatief slechte woningen. Dat trekt een zware wissel op de stad, zeker op de meest kwetsbare bewoners. Amsterdammers die dakloos zijn of riskeren dakloos te worden, hebben recht op een vaste woonplek, met een eigen huurcontract. Een echt thuis, waar je veilig bent en woonzekerheid hebt. Een huis geeft je de kans op een nieuw begin. Of betekent de start van je werkende leven als onderwijzer, politieagent of verpleegkundige. Beroepsgroepen die wij als stad hard nodig hebben.

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

Ik realiseer me dat we met deze aanpak niet ieders woonwens of behoefte in onze gemeente kunnen vervullen. Ook met de ambitie om langdurig meer woningen per jaar bij te bouwen en de inzet op doorstroming te intensiveren, gaan we tekorten niet volledig oplossen. Om binnen de mogelijkheden resultaten te behalen, hebben we in de aanpak keuzes moeten maken. We richten ons op de Amsterdammers die ons het meest nodig hebben: mensen in een kwetsbare situatie, mensen met een laag- en middeninkomen en ouderen en gezinnen. We beperken de verkoop van sociale huurwoningen tot het minimum. We zetten zowel in de bestaande als in de nieuwbouw vol in op doorstroming. We bestrijden de excessen op de woningmarkt door in te grijpen met regulering. Isoleren van woningen heeft de hoogste prioriteit en we zetten het grootschalig isolatieoffensief verder door.

De aanpak van deze crisis vraagt om samenwerking en dialoog. Ik heb dit moment dan ook aangegrepen om in gesprek te gaan met onze stad en haar inwoners en met de pioniers in dit veld die de strijd zijn aangegaan voor een betaalbare en toegankelijke stad. Maar ook met de corporaties, die een grote rol spelen voor de gehele sociale huursector, particuliere verhuurders, vve's en eigenaar-bewoners, zorginstellingen en kennisinstituten hebben we gesproken over de wooncrisis en mogelijke oplossingen. In de vele gesprekken, online participatie, en discussieavonden hebben we ontzettend veel meegekregen. En hoewel we ook pijnlijke keuzes moeten maken, ben ik blij dat veel mensen inzien dat dat niet anders kan en dat we die keuzes zoveel mogelijk samen maken. En daarnaast kijken we ook meer dan voorheen voor hulp naar het Rijk, de provincie en de gemeenten in de Metropool Regio Amsterdam.

Amsterdammers hebben in de participatie duidelijk laten weten dat de gemeente meer stappen moet zetten om de toegankelijkheid, betaalbaarheid en verduurzaming van woningen te vergroten. Ik voel die urgentie zelf ook. Met het isolatieoffensief en deze Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting gaan we deze stappen zetten.

Zita Pels
Wethouder Duurzaamheid en Volkshuisvesting

Samenvatting

De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) beschrijft de huidige volkshuisvestelijke opgaven en de gewenste volkshuisvestelijke toekomst van Amsterdam in 2040.

Het recht op wonen staat sterk onder druk. Er is een grote schaarste aan woningen, terwijl Amsterdam als woon- en vestigingsstad onverminderd populair blijft. In alle segmenten is de balans tussen vraag en aanbod verstoord. In het sociale segment is deze verstoring het grootst. Daarnaast vinden door de oververhitting van de woningmarkt steeds meer misstanden bij verhuur plaats. En ondanks renovaties is de kwaliteit en duurzaamheid van een substantieel deel van de woningvoorraad onvoldoende.

Ondertussen verandert de wereld in hoog tempo op tal van terreinen. De bevolking vergrijst. Hierdoor neemt de vraag naar (zwaardere) zorg toe. De klimaatcrisis benadrukt het belang van verduurzaming en de oorlog in Oekraïne leidt tot een nog hogere druk op de toch al schaarse (tijdelijke) woonplekken. De rente en de kosten van materialen stijgen, waardoor het duurder wordt om huizen te bouwen: we zitten midden in een wooncrisis.

Missie

De AAV grijpt alle middelen aan om deze wooncrisis het hoofd te bieden. Amsterdam wil een stad zijn waarin iedereen in alle delen van de stad kan wonen met betaalbare, goede en duurzame woningen. De AAV bevat doelen en maatregelen die zijn gericht op het realiseren van onze gezamenlijke missie:

Voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad.

Het kost veel tijd om het tij te keren. Daarom kijken we in deze aanpak verder vooruit. Onze stip op de horizon staat in 2040. We zetten tussentijdse doelen en maatregelen in om de lange termijn missie te bereiken. De inspanningen gaan vooral over de eerste vijf jaren van de aanpak, tot en met 2027. In 2027 maken we de aanpak voor de volgende periode, op basis van evaluatie van de ingezette maatregelen.

Dit zijn onze zeven doelen:

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

De inzet in de AAV is gericht op de hele woningmarkt: op nieuwbouw en op bestaande bouw en in alle prijssegmenten. Het gaat om meer dan alleen een woning: het gaat ook over woningkwaliteit en over leefbaarheid in wijken en buurten. Veel huisvestingsproblemen grijpen in elkaar en vragen om een integrale blik.

De plannen uit de AAV vereisen scherpe keuzes. Dit zijn onze belangrijkste prioriteiten:

- We richten ons op mensen die ons het hardst nodig hebben en de mensen die we als stad nodig hebben: Mensen in een kwetsbare situatie, mensen met een laag- en middeninkomen en ouderen en gezinnen uit deze inkomensgroepen.
- Vanwege de grote schaarste moeten we ook keuzes maken over waar we ons niet actief voor in gaan zetten. Dit betekent geen (extra) gemeentelijke inzet - los van de 20% vrije sector woningen nieuwbouw - voor hoge inkomensgroepen, expats met een hoog inkomen en internationale studenten.
- We investeren ongelijk voor gelijke kansen.
- We stoppen met het invoeren van nieuwe, lokale voorrangsregelingen. We willen bestaande regelingen herzien, wanneer de eerste effecten van de nieuwe woonruimteverdeling duidelijk zijn.
- We zetten vol in op doorstroming om zoveel mogelijk mensen een passende woning te bieden. Dit doen we in de bestaande voorraad en in de nieuwbouw, door gebiedsgericht te bouwen voor ouderen en gezinnen.

- Een zelfstandige woning is in de huidige omstandigheden niet voor iedereen een optie. Naast het vergroten van de woningvoorraad zetten we daarom in op het creëren van meer woonplekken.
- We benutten wettelijke reguleringsmogelijkheden om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden ten volle.

Doelen

Hieronder geven we een samenvatting van de doelen en daaraan gekoppeld de belangrijkste inspanningen.

Doel 1: Meer woningen

We streven ernaar dat er in 2040 geen tekort aan woningen en woonplekken meer is. Om de crisis op de woningmarkt het hoofd te bieden, moeten we ervoor zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen. Dit doen we op drie manieren:

- *Reguleren:* We zetten alle bestaande en toekomstige instrumenten uit de Huisvestingswet in om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. We willen de aanpak leegstand met de nieuwe Leegstandverordening intensiveren. We handhaven op illegaal gebruik en op toeristische verhuur van woningen.
- *Meer woonplekken:* We maken een voorstel voor een mogelijke aanpassing van de regels voor woningdelen, en we ontwikkelen woonvormen met gedeelde voorzieningen.
- *Nieuwbouw:* We houden vast aan onze langjarige nieuwbouwambitie van 7.500 woningen per jaar. We sturen op het realiseren van 2.500-3.000 tijdelijke (maximaal vijftien jaar) woningen.

Doel 2: Betaalbaarder wonen

We streven ernaar dat in 2040 het aandeel betaalbare woningen goed aansluit bij de woningbehoefte in de stad. Alle Amsterdammers hebben woonlasten die passen bij de financiële situatie van het huishouden. Hier zetten we op in:

- *Snelle uitbreiding van de sociale huurvoorraad, met zoveel mogelijke groei en bescherming van de sociale huurvoorraad in bezit van corporaties:* Om de sociale voorraad te laten groeien, moeten er meer woningen worden gebouwd, maar er moeten ook minder woningen geliberaliseerd én minder sociale huurwoningen van corporaties verkocht worden. We maken daar scherpe afspraken over met de corporaties.
- *De middeldure huurvoorraad wordt beschermd en neemt toe ten opzichte van 2021:* De komende jaren zal de middeldure huurvoorraad groeien door de aangekondigde regulering van het middensegment. We blijven we ons inzetten richting het Rijk om nog meer woningen onder deze regulering te laten vallen.
- *Huur- en koopwoningen worden toegankelijker voor middeninkomens:* We maken gereguleerde huurwoningen in het middensegment huisvestingsvergunningplichtig. We zetten in op passende toewijzing hiervan.
- *Niemand mag in armoede belanden door te hoge woonlasten:* We streven naar woonlasten passend bij de samenstelling van het huishouden - met extra aandacht voor het besteedbaar inkomen van alleenstaande ouders, grote gezinnen en sociale- en middeninkomens. Dit doen we onder andere door met corporaties afspraken te maken over het aanbod van sociale huurwoningen onder en boven de aftoppingsgrenzen en de betaalbaarheid van jongeren-, en studentenhuisvesting. Ook willen we op termijn en in samenwerking met het Rijk onderzoeken of grote(re) gezinnen met een iets hoger inkomen dan een middeninkomen alsnog toegang kunnen krijgen tot het middensegment.

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

We streven ernaar dat in 2040 er geen mensen meer zijn in een dak- of thuisloze situatie. Iedereen die zich in een kwetsbare situatie, al dan niet met zorgvraag, bevindt, kan binnen drie maanden een woonplek in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) krijgen. Hier zetten we op in:

- *Transparante en eerlijke woonruimteverdeling:* We stoppen met het invoeren van nieuwe voorrangsregelingen. De bestaande regelingen willen we opnieuw herzien zodra de eerste effecten van de nieuwe woonruimteverdeling duidelijk zijn.
- *Gerichte toewijzing van woningen aan de meest kwetsbaren:* We willen de urgentiecriteria herzien om ze meer passend te maken bij de doelgroep. De bestaande groep mensen in een kwetsbare situatie breiden we niet uit, met uitzondering van de meest kwetsbare groep economisch daklozen en Amsterdammers met een bepaalde Openbare Orde en Veiligheidsachtergrond.
- *Voorkomen dakloosheid:* Amsterdam zet de ‘aanpak dakloosheid’, ‘vroeg eropaf’ en ‘geregelde betaling’ voort. We blijven inspelen op actuele ontwikkelingen, zoals op dit moment de energiearmoede.

- *Harde regionale afspraken en landelijke afspraken op basis van fair share:* Amsterdam zet in op regionale en landelijke verdeelafspraken over de uitstroom van mensen in een kwetsbare situatie: waar mogelijk huisvesten we deze mensen elders in het land.
- *Alternatieve woonoplossingen:* De komende jaren willen we samen met woningcorporaties en zorgaanbieders alternatieve woonvormen met gedeelde voorzieningen ontwikkelen voor huishoudens in een kwetsbare situatie.

Doel 4: Passender wonen

Alle Amsterdammers hebben in 2040 een woning die past bij hun zorgvraag en levensfase. Om de Amsterdamse woningmarkt weer in beweging te krijgen zetten we volop in op doorstroming. Hier zetten we op in:

- *Meer passende woningen voor alle doelgroepen:* Met een nieuwe gebiedsgerichte werkwijze prioriteren en programmeren we nieuwbouw om meer doorstroming en meer verhuisbewegingen op gang te brengen. Daarbij ligt onze focus op bouwen voor gezinnen en ouderen. We werken hierbij gebiedsgericht. We kijken naar de behoefte per doelgroep én naar de totale opgave van het gebied, de stad en de regio. Daarnaast behouden we ultraschaarse sociale huurwoningen voor rolstoelwoningen en grote woningen voor gezinnen voor de doelgroep. Dit doen we door samen met corporaties voor deze woningen een werkwijze te ontwikkelen voor voorwaardelijke huurcontracten naar gelang passende bewoning door het huishouden en door een stop op verkoop van deze corporatiewoningen in te voeren.
- *Samen werken aan doorstroming:* Met een pakket aan ondersteunende maatregelen, inclusief ontwikkeling van een verhuisservice, ondersteunen we ouderen om tijdig te verhuizen. Ook door definitief te ruilen van woning kunnen huurders een woning vinden die beter bij ze past. We willen samen met corporaties onderzoeken op welke wijze er meer ruimte kan komen voor dergelijke woningruil.
- *Wonen met zorg nabij:* Amsterdam zet in op de realisatie van geclusterde woonvormen waar zorg gezamenlijk georganiseerd kan worden, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Daarnaast zetten we in op woonzorgcirkels, waarbij we woningen rondom belangrijke zorgvoorzieningen reserveren voor ouderen en andere groepen die zorg behoeven.

Doel 5: Duurzame woningen van goede kwaliteit

We streven ernaar dat in 2040 Amsterdamse woningen duurzaam en van goede kwaliteit zijn en een gezond leefmilieu bieden. Hier zetten we op in:

- *Goede kwaliteit en duurzamer:* De gemeente houdt toezicht op woningkwaliteit en handhaaft hierop. Onderdeel hiervan is een projectgewijze aanpak op woningkwaliteit zoals de aanpak op vocht & schimmel en loden leidingen. De gemeente gaat eigenaren faciliteren om werk te maken van verduurzaming. We werken daarbij ook aan het wegnemen van knelpunten.
- *Energiebesparende maatregelen voor laagste inkomens*: Op de korte termijn zetten we in op energiebesparende maatregelen die bewoners kunnen treffen zonder tussenkomst van de woningeigenaar. Mensen kunnen hulp vragen bij het aanbrengen van energiebesparende middelen, bijvoorbeeld via de energiebespaarservice.
- *Meer isolatie en verbeteren slechte energielabels (E-F-G):* Met het grootschalig isolatieoffensief wil het college bewoners en woningeigenaren stimuleren en begeleiden om structureel energie te besparen. We versnellen de isolatieopgave met corporaties, conform de nationale prestatieafspraken. Particuliere en commerciële verhuurders stimuleren we om hun energielabels verbeteren. We breiden de vve-aanpak uit en we zorgen ervoor dat ook eigenaar-bewoners met lagere inkomens mee kunnen doen aan de isolatieopgave.

Doel 6: Betere positie van Amsterdammers

Onze inspanningen hebben er in 2040 toe geleid dat Amsterdammers zich vrij en veilig voelen om goed geïnformeerd keuzes te maken. Ze melden misstanden over hun woonsituatie zonder dat dit risico's met zich meebrengt. Hier zetten we op in:

- *Bescherming van rechten:* We benutten de nieuwe mogelijkheden uit de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur, zoals regels die zien op discriminatie en intimidatie en bevoegdheden om oneigenlijk gebruik van servicekosten en onjuiste huurprijzen tegen te gaan.
- *Betere informatievoorziening en ondersteuning:* We zetten ons in om onze eigen informatievoorziening te verbeteren over alles wat met woonbeleid te maken heeft. We blijven stichting !WOON als steunpunt voor alle Amsterdammers met een woonvraag financieel ondersteunen.
- *Tijdelijke huurcontracten zijn niet meer de norm:* Amsterdam blijft lobbyen bij het Rijk om algemene tijdelijke huurcontracten terug te dringen.

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

Amsterdamse wijken en buurten zijn leefbaar, veerkrachtig en ongedeeld. Een thuishaven voor alle bewoners, in alle levensfasen, of zij nu hier geboren zijn of ergens anders vandaan komen. Hier zetten we op in:

- *Veerkrachtige wijken:* Door middel van een nieuwe gebiedsgerichte werkwijze van nieuwbouwprogrammering wordt ingezet op het bouwen van een goede mix naar de behoeftes van woningzoekenden, waardoor doorstroming bevorderd wordt.
- *Leefbare wijken:* We ondersteunen eigen initiatief van bewoners en activiteiten van professionals in de buurt. Dit komt een prettige manier van samenleven ten goede. Buurten en wijken zijn veilig. Overlast door gebruik van woningen voor vakantieverhuur, kamerverhuur en crimineel gebruik dringen we terug.
- *Investeringen in de sociale infrastructuur van de wijk:* We zetten in Amsterdam in op de ontwikkeling van woonzorgcirkels. Woningen rondom voorzieningen, zoals inlooppunten en 24-uurs zorgvoorzieningen, reserveren we voor Amsterdammers met een zorgvraag.

1. Introductie

Het tekort aan woningen zet het recht op wonen onder druk. Amsterdam staat voor grote volkshuisvestelijke opgaves. Voor u ligt daarom de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (hierna: AAV). De AAV is een beleidsdocument én een actieplan om de grote volkshuisvestelijke vraagstukken van Amsterdam aan te pakken. Met de AAV maakt de gemeente Amsterdam keuzes om op de korte én lange termijn te werken aan een stad met voldoende en betaalbare woningen.

De AAV is een wettelijk verplicht beleidsdocument op grond van de Woningwet. Het is de woonvisie van de Gemeente Amsterdam waarop de woningcorporaties een bod uitbrengen voor hun bijdrage aan de uitvoering van het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. De AAV en het bod van de corporaties moeten leiden tot nieuwe samenwerkingsafspraken voor de periode 2024 – 2027. De AAV vormt daarnaast de basis voor de Amsterdamse Huisvestingsverordening. De woonzorgvisie van Amsterdam, ook een vereiste van het Rijk, is geïntegreerd in deze AAV. Hiervoor is de woonzorgopgave in kaart gebracht. Voor de verschillende doelgroepen, zoals ouderen en mensen met zorg aan huis, zijn nieuwe woonoplossingen uitgewerkt. Tot slot is de AAV een uitwerking van de uitvoeringsagenda Omgevingsvisie Amsterdam 2050: een menselijke metropool.

Totstandkoming

De ambitieuze plannen die nu voorliggen zijn het resultaat van een uitgebreid proces. Om Amsterdammers mee te laten denken, organiseerden we een uitgebreid meedenktraject. Veel Amsterdammers voorzagen ons van advies. Dat kon online, maar ook tijdens bijeenkomsten in alle stadsdelen en stadsgebied Weesp. Daarnaast gingen we met hen en andere betrokkenen in gesprek tijdens themabijeenkomsten over ouderenhuisvesting, jongerenhuisvesting, het middensegment, samenwoonvormen, woningkwaliteit en duurzaamheid. Moeilijk bereikbare doelgroepen betrokken we met de inzet van kleinschalige gesprekken. Op die manier hebben we ook de mening van migrantenouderen, economisch daklozen, gezinnen en verschillende huishoudens in een kwetsbare situatie met een urgentieverklaring voor een woning kunnen horen.

Ook professionele partijen betrokken we bij het opstellen van de AAV. De voorstellen zijn tussentijds besproken met huurdersvertegenwoordigingen en de woningcorporaties verenigd in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Daarnaast zijn ook de zorgaanbieders en de Wmo-Adviesraad geraadpleegd om tot het huisvestingsbeleid voor mensen in een kwetsbare situatie en voor ouderen te komen.

In het stuk Amsterdammers aan het woord (hoofdstuk 2) treft u quotes aan van mensen die aan het meedenktraject hebben deelgenomen. Daarnaast zijn de meest gehoorde aanbevelingen per doel in aparte kaders te vinden. Alle input uit de verschillende meedenksessies en de online participatie is terug te vinden in de bijlage Verslag Meedenktraject Aanpak Volkshuisvesting, 2023. De aanbevelingen wogen we zorgvuldig mee in het schrijfproces van de AAV. De vele suggesties die zijn gedaan tijdens het gesprek met de stad laten een grote betrokkenheid zien. Deze betrokkenheid willen we vasthouden bij de uitvoering van de aanpak, bijvoorbeeld in participatietrajecten bij verdere uitwerking van ons beleid.

Leeswijzer

De AAV begint met een omschrijving van de volkshuisvestelijke opgave waar Amsterdam voor staat. We schetsen eerst de probleemanalyse waaruit de urgentie voor een ambitieus actieplan blijkt (hoofdstuk 3). Vervolgens omschrijven we het ideaalbeeld en onze missie en staan we stil bij de scope en keuzes die we maken (hoofdstuk 4). In dit hoofdstuk worden missie en strategie ook vertaald in zeven doelen, waarmee we onze missie willen realiseren. De doelen worden vervolgens uitgewerkt met inspanningen om ze te realiseren (hoofdstuk 5). De AAV sluit af met hoofdstukken over de gebiedsgerichte uitwerking, een overzicht van wat we nodig denken te hebben van de partners met wie we samen werken en hoe de AAV wordt uitgevoerd (hoofdstukken 6 t/m 8). Aan het einde van dit document vindt u een verklarende woordenlijst.

2. Amsterdammers aan het woord



Zorg voor betaalbare doorstroming

“Ik vind het belangrijk dat ook gezinnen in de stad kunnen blijven wonen. Woningen - zowel huur als koop - moeten weer betaalbaar worden. Het grootste probleem nu is dat er geen alternatieven zijn om door te stromen. Amsterdammers die een grote woning willen achterlaten, moeten niet opeens de hoofdprijs betalen voor een kleinere, passende woning. Anders blijf je natuurlijk zitten waar je zit.”

Karin



Einde aan woekerhuren

“Wat ik het belangrijkste vind is dat er met deze Aanpak een einde komt aan de woekerhuren in de vrije sector. Er moeten maximum huren worden vastgesteld aan de hand van een puntensysteem en er moeten veel betaalbare woningen worden gebouwd.”

Claudia Noordeloos

Wees zuinig op sociale huurwoningen

“Stop de verkoop van de sociale huurwoningen in de stad. Sinds 2003 zijn er door verkoop, liberalisatie en sloop meer dan 53.000 sociale woningen verdwenen. Daar valt niet tegenop te bouwen. Een eenmaal verkochte sociale woning komt nooit meer sociaal of betaalbaar terug.”

Boudewijn Rückert
Voorzitter Huurdersvereniging de Pijp en lid actiegroep Niet Te Koop

Gehecht aan de buurt

“In mijn directe omgeving wonen een aantal dames op leeftijd in een appartement met soms wel drie slaapkamers. De kinderen zijn het huis uit en de kamers staan leeg. Ze kunnen gebruik maken van de regeling ‘Van groot naar beter’, maar dat doen ze niet omdat ze aan de buurt gehecht zijn. Zij willen hier blijven wonen maar ze krijgen geen woning aangeboden in de buurt. Dat zou beter geregeld moeten worden vind ik. Per slot van rekening is de wooncrisis ook een oppervlakteprobleem.”

Mevrouw De Leeuw

Hier kan ik oud worden

“Ik woon in het oudste gedeelte van de stad, vlakbij de Dam en ik woon hier goed. Ik kan oud worden in mijn appartement, want het heeft een lift. Maar het is wel 120 m². Het huis is voor mij alleen te groot, zo veel ruimte heb ik niet nodig. Het zou goed zijn als er meer doorstroommogelijkheden komen naar huur- of koopappartement voor ouderen, die te groot wonen en ondanks een goede prijs voor het appartement niet kunnen doorstromen naar senior-huurwoning of senior koopappartement. Dat is voor mij op dit moment als weduwe onbetaalbaar.”

Anoniem



Maatwerk

“Wij hebben geluisterd naar de behoeften van Marokkaanse en Turkse ouderen om te leven hier in Amsterdam. De behoeften zijn gelijk aan die van alle ouderen maar veel communicatie bereikt ze helaas niet. Het is van groot belang om bestaande migrantenorganisaties in te zetten om deze groepen beter te begeleiden. Betaalbare clusterwoningen bieden deze ouderen de noodzakelijke onderlinge solidariteit en sociale cohesie waar zij zo veel behoefte aan hebben. Goede begeleiding en een betere voorlichting kunnen daarbij enorm helpen.”

Abdou Menebhi
Euro-Mediterraan Centrum Migratie & Ontwikkeling



Maak het beleid cultuursensitief

“Ik ben geboren en getogen in Zuidoost. Het huisvestingsbeleid is niet cultuursensitief. Voor mij is het heel belangrijk om in de buurt van mijn ouders te wonen om voor ze te kunnen blijven zorgen. Daar wordt niet altijd rekening mee gehouden. Vaak is het zo dat we een soort van financiële achterstand hebben. Onze ouders komen natuurlijk uit andere landen, zij hebben heel lang gestreden. Zij hebben ons niet alle kennis meegegeven en nu pas ben jij als jongere aan het ontdekken hoe het werkt allemaal.”

Gabriella Banor



Huizen zijn om in te wonen

“Huizen zijn om in te wonen, dus hef extra veel belasting op een huis waar niet zelf in wordt gewoond. Pak op die manier niet alleen de grote beleggers aan, maar richt je als gemeente ook op rijke Amsterdammers die een tweede/derde/ huis aanhouden om daar een exorbitant hoge huur voor te vragen.”

Joris van Laar

3. Probleemanalyse: Feiten en cijfers ondersteunen gevoelde urgentie

3.1 Belangrijkste ontwikkelingen op een rij

De populariteit van Amsterdam in de regio en de toename van eenpersoonshuishoudens leiden tot verdringing en stijgende koop- en huurprijzen. Woningen worden nog veel te vaak gebruikt als verdienmodel. Malafide verhuurders proberen maximaal winst te maken door woningen aan zoveel mogelijk mensen te verhuren, tegen excessieve huren.

Steeds meer Amsterdammers betalen woonlasten die niet passen bij hun inkomen, wijken ongewild uit naar buiten de stad of accepteren een tijdelijk huurcontract in de particuliere huursector, met vaak hoge huren. Door extra energielasten, verlies van baan of scheiding komt de bestaanszekerheid bij velen nog meer onder druk te staan. Dit leidt onder meer tot toenemende (economische) dakloosheid.

De groeiende groep mensen in een kwetsbare situatie die op huisvestingsgebied afhankelijk is van de gemeente verhoudt zich niet tot het aanbod. Mensen die vluchten voor oorlogen ver weg en dichtbij moeten we opvangen. Uitstroom uit de opvang naar huisvesting in de regio en elders komt nog te weinig op gang. Te veel gezinnen wonen te krap. Toenemende vergrijzing en veranderde zorg, waaronder sluiting van traditionele verzorgingstehuizen, vragen daarnaast om meer passende woningen voor ouderen.

De woningkwaliteit in de stad is op veel plekken nog onvoldoende. Door de druk op de woningmarkt worden ook slechte woningen te makkelijk verhuurd of verkocht. De klimaatcrisis legt scherp bloot dat een flink deel van de Amsterdamse woningvoorraad niet duurzaam is, niet klimaatbestendig en niet klimaatadaptief. Deze slechte kwaliteit leidt tot hogere lasten en bijkomende armoedeproblematiek.

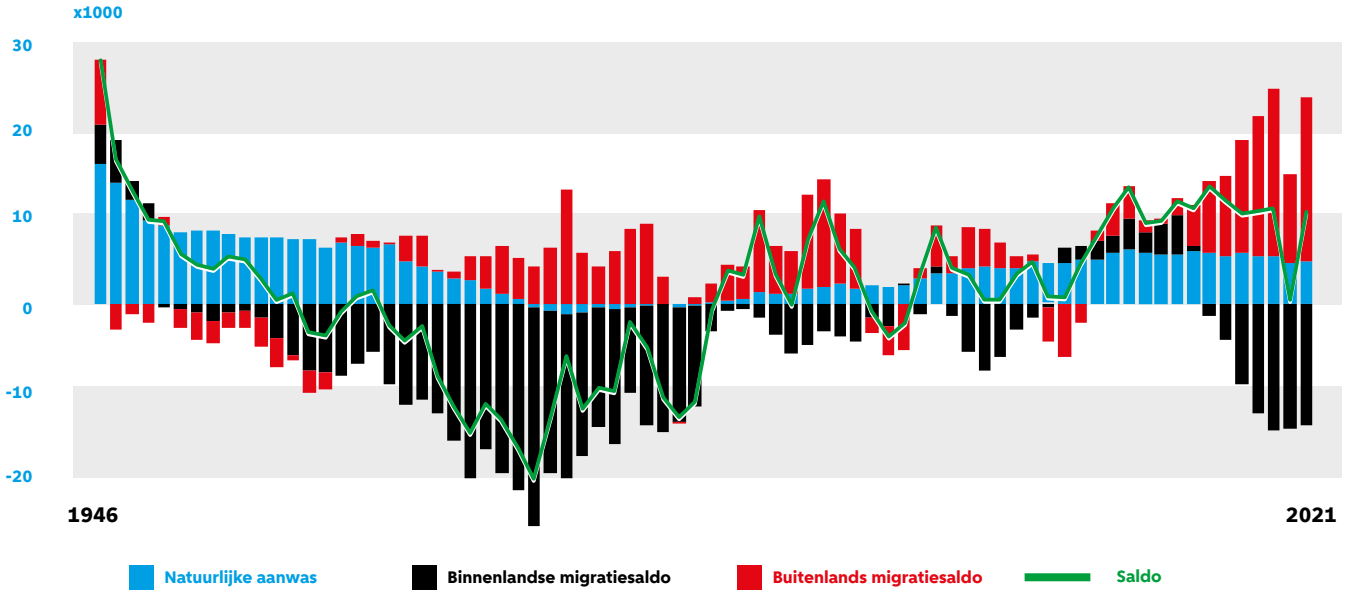
De doorstroming stokt door de enorme schaarste en het tekort aan betaalbare en beschikbare alternatieven. De stad zit op slot en de voornaamste toegangswegen tot een woning zijn voorbehouden aan de uitersten in de stad: kapitaal of een urgentieverklaring omdat de nood uiterst hoog is geworden.

3.2 Feiten en cijfers

Amsterdam groeit. Na een tijdelijke dip tijdens de corona-pandemie groeit de stad weer als daarvoor: jaarlijks komen er meer dan 9.000 inwoners bij. In januari 2023 telde de stad ongeveer 921.000 inwoners. De verwachting is dat Amsterdam in 2050 meer dan 20% is gegroeid tot meer dan een miljoen inwoners. De huidige groei is voor het grootste deel te danken aan mensen die nieuw in de stad komen wonen. Dit geeft aan dat Amsterdam als woon- en vestigingsstad onverminderd populair is.

Sinds 2017 is de vestiging van mensen uit het buitenland de grootste motor van deze groei. Maar ook onder huishoudens uit de rest van Nederland blijft Amsterdam een populaire vestigingsstad. Toch is het binnenlandse migratiesaldo sterk negatief: er verhuizen meer mensen uit de stad naar de rest van Nederland dan dat er van buiten de stad naar Amsterdam verhuizen. Voor beide verhuisstromen geldt dat deze selectief zijn: jonge, één- en tweepersoonshuishoudens uit binnen- en buitenland verhuizen voor studie of werk naar de stad. Huishoudens met opgroeiende kinderen verhuizen juist vaak naar buiten Amsterdam. In deze ontwikkeling speelt voor de eerste groep de aantrekkingskracht van de stad een belangrijke rol. De groep die naar buiten de stad verhuist, wordt aangetrokken door de rust en ruimte, maar ook omdat in Amsterdam geen (betaalbare) woning te vinden is die voldoet aan de wensen.

Figuur 1. Bevolkingsontwikkeling (1946-2021) Amsterdam



Bron: O&S, 2022 (zie onderzoek.amsterdam.nl/thema/bevolking)

De mogelijkheden om de (inter)nationale trek naar de stad en de vraag van Amsterdammers die binnen de stad willen verhuizen op te vangen, zijn op korte termijn beperkt. Nieuwbouw en vertrek uit de bestaande bouw bieden te weinig ruimte om in de vraag te voorzien. Dit betekent toenemende schaarste op de Amsterdamse woningmarkt.[1] In 2022 kent de MRA een tekort van 64.000 woningen. Ook worden woningen in de nieuwbouw over het algemeen kleiner, waardoor huishoudens die zoeken naar ruimte, zoals gezinnen, lastig een woning kunnen vinden.

Deze ontwikkeling speelt zich af binnen een 'hybride' markt: een deel van de woningvoorraad, productie, verdeling en toegankelijkheid is gereguleerd door de overheid. Het andere deel is vrijgelaten. Binnen zowel de vrije huursector als de koopsector zijn de prijzen na de financiële crisis in 2013 sterk gestegen. Bovendien kon het aantal woningen in de vrije huur- en koopsector als gevolg van landelijk beleid fors groeien.

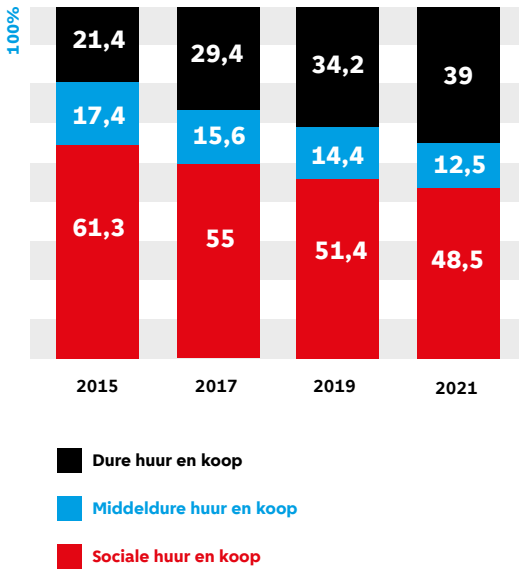
Dit heeft geleid tot een woningmarkt met twee extremen. Hoewel de sociale voorraad sterk is afgenomen, bestaat een groot deel van de Amsterdamse woningvoorraad uit enerzijds 'betaalbare' sociale huurwoningen en anderzijds uit dure huur- en koopwoningen. Hierin is het beschermde deel in toenemende mate uitsluitend beschikbaar voor de laagste inkomens. De overige voorraad is voornamelijk bereikbaar voor hogere inkomens. Het derde deel, het middeldure segment (huur en koop) is, ondanks de bouw van middeldure huurwoningen, heel klein.

De gevolgen van de schaarste in de verschillende woningmarktsegmenten zijn op verschillende manieren, in de verschillende woningmarktsegmenten, voelbaar.

Sociale huursector

Bijna de helft (48%) van de Amsterdamse woningvoorraad behoort tot het zogenoemde gereguleerde deel ofwel de sociale huursector. De woningen in dit deel van de voorraad hebben een huur tot de liberalisatiegrens (in 2023 € 808,06 kale huur per maand). Het aandeel en aantal sociale huurwoningen is de afgelopen decennia sterk gedaald. Hier zijn veel redenen voor te noemen. Woningcorporaties en

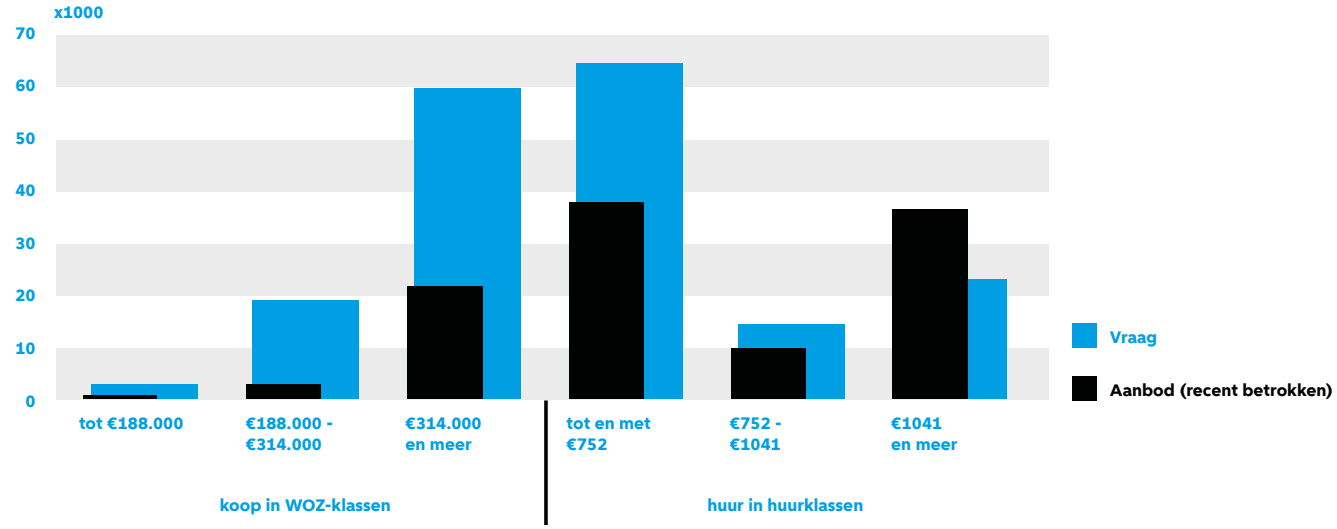
Figuur 2.
Woningmarktsegmenten (2015-2021) Amsterdam



Bron: Wonen in Amsterdam (WiA) 2015-2021

1 Voor een uitgebreide onderbouwing van schaarste in Amsterdam, zie bijlage 'Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam, 2023'

Figuur 3. Woningaanbod Amsterdam (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland, 2021



Bron: Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021, O&S

particuliere verhuurders hebben sociale huurwoningen verkocht. Met name particuliere huurwoningen werden, bij de verhuizing van de huurder, niet meer in het sociale maar in het vrije huursegment verhuurd. En er werd veel in andere segmenten toegevoegd, waardoor het aandeel sociale huur op de Amsterdamse woningmarkt kleiner werd.

De vraag bleef echter onverminderd groot. In principe zijn sociale huurwoningen alleen beschikbaar voor woningzoekende huishoudens met een laag inkomen (in 2023 €44.035 bruto jaarinkomen). In 2021 had 48,5% van alle huishoudens een inkomen waarmee zij behoren tot deze doelgroep. Dit aandeel schommelt al vele jaren rond de helft van het aantal huishoudens in Amsterdam.

Meer dan 60.000 huishoudens willen verhuizen naar een sociale huurwoning in Amsterdam. De grootste groep woningzoekenden die zich richt op de sociale huur is starter of doorstromer binnen Amsterdam (wil binnen Amsterdam verhuizen en laat een woning achter). De afgelopen jaren werden jaarlijks tussen 6.000 en 7.000 sociale huurwoningen van corporaties via WoningNet verhuurd. Het aanbod in dit segment is dus veel kleiner dan de vraag.

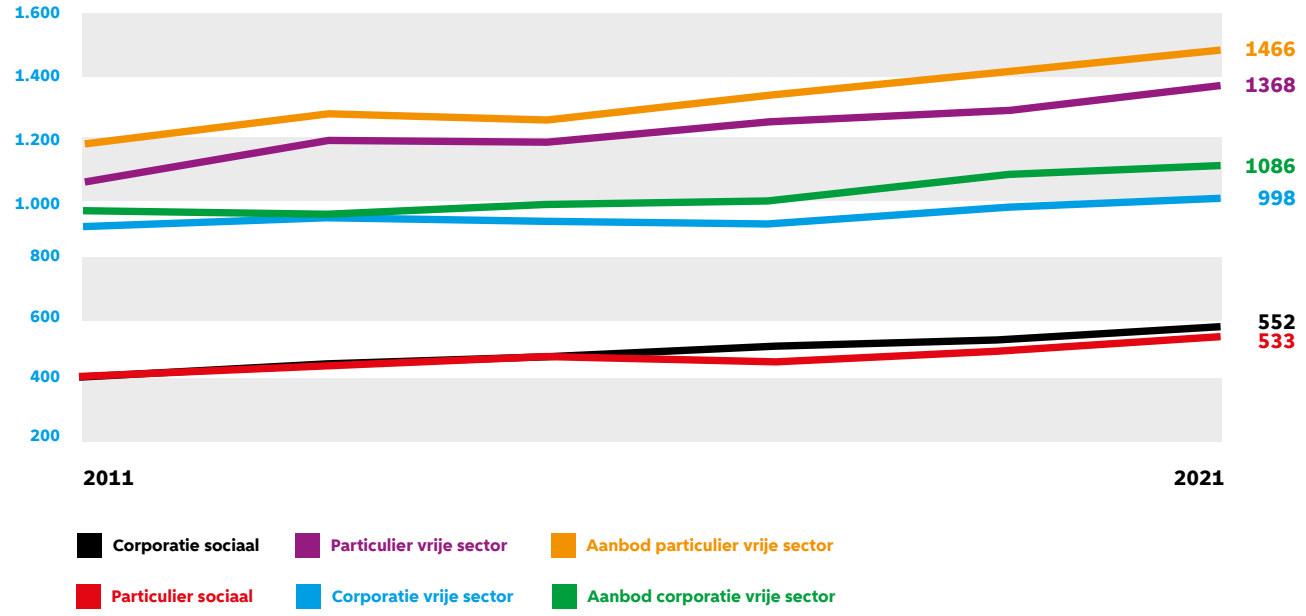
Een krimpend aandeel sociale huurwoningen, een grote vraag en weinig doorstroom vertalen zich direct in een lange wachttijd: woningzoekenden die vorig jaar via WoningNet een sociale huurwoning in de stad vonden, hadden een gemiddelde inschrijftijd van dertien jaar.

Een ander gevolg van het beperkt aanbod in de sociale huur is dat huishoudens die zijn aangewezen op sociale huur (te lang) blijven wonen in een woning die gezien de samenstelling van het huishouden of zorgvraag van één van de gezinsleden niet passend is. 35% van alle gezinnen in een sociale huurwoning vindt de woning te klein voor het huishouden. In totaal zijn er 12.000 gezinnen met een laag inkomen die te klein wonen in een sociale huurwoning.

Een andere grote groep die nu en in de nabije toekomst niet passend woont, is de groep ouderen. Circa 60% van de 65-plushuishoudens in Amsterdam woont in een woning die niet volledig toegankelijk is voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Een groot deel van deze huishoudens is aangewezen op sociale huur en zal vroeg of laat moeten verhuizen naar een geschikte woning. Bijna de helft van de Amsterdamse voorraad (46%) is echter niet geschikt of geschikt te maken voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Op dit moment is er al een tekort van circa 1.500 gecluster-de woningen voor ouderen in Amsterdam.

Voor de toekomst is de opgave nog groter. Want de Amsterdamse bevolking vergrijst: er zijn steeds meer ouderen en die ouderen worden steeds ouder. We noemen dit ook wel dubbele vergrijzing. Tussen 2022 en 2040 neemt het aantal ouderen in Amsterdam (> 65 jaar) toe van 116.000 naar 175.000. Dat stelt ons voor een dubbele opgave. Allereerst zal een groot deel van de ouderen naar een geschikte woning moeten verhuizen. Maar daarnaast zal ook de vraag naar meer toegankelijke reguliere woningen en geclusterde woningen voor ouderen toenemen in de periode 2020- 2040. Uit de bijlage Woonzorganalyse, in 2022 uitgevoerd door Companen voor de woonzorgvisie, blijkt dat volgens het trendscenario (meer scheiden wonen-zorg) het tekort aan geclusterde ouderenwoningen gaat oplopen tot 22.320 woningen, waarvan ongeveer de helft in de sociale huur.

Figuur 4. Gemiddelde kale huurprijs naar huursector, 2011-2021



Bron: Wonen in Amsterdam (WiA) 2011-2021

Tot slot zijn er kwetsbare groepen met een zeer urgente woningbehoefte die een sociale huurwoning zoeken, waarvan een deel minder zelfredzaam is. Statushouders, mensen uit de Maatschappelijke opvang (MO) en mensen met een sociaal/medische urgentie hebben snel een woning nodig. Ook deze groep is omvangrijk en zal bij onvoldoende woningaanbod verder in de knel komen. Het tekort kan in 2040 oplopen tot circa 19.000 woningen.

Vrije sector huur

Het aandeel woningen in de vrije huursector is tussen 2017 en 2021 bijna verdubbeld en maakt nu 23% van de totale woningvoorraad uit. Vooral particuliere verhuurders zijn veel meer woningen in de vrije sector gaan verhuren. In 2011 verhuurden particuliere verhuurders 29% van hun woningen in de vrije sector. Tien jaar later was dit aandeel opgelopen tot 63%. Ook is er veel aanbod in de vrije sector, met een hoge huurprijs. De vraag naar deze woningen is veel kleiner dan het aanbod. Dit betekent niet dat deze woningen leeg staan. Zij worden gehuurd door mensen die eigenlijk een inkomen hebben voor een woning in een ander (prijs)segment.

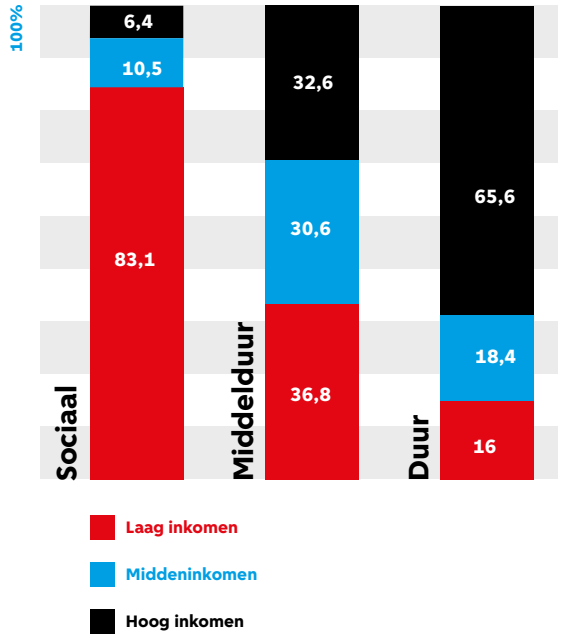
Er worden meer woningen in de vrije sector verhuurd, waardoor de totale gemiddelde huurprijs in Amsterdam fors is opgelopen. Ook in de vrije sector is dat het geval. Particuliere verhuurders verhuren weinig in het middensegment. In de particuliere vrije huursector bedroeg de huur in 2021 dan ook gemiddeld meer dan €1.300 per maand. In 2017 behoorde nog 30% van de particuliere huur tot het dure segment. In 2021 bijna de helft. Een substantieel deel van deze dure huurvoorraad bestaat bovendien uit kleine woningen.

Nog afgezien van het feit dat een deel van de huurders in de vrije sector met een tijdelijk contract huurt, blijken veel woningzoekenden de vrije sector als een tijdelijke oplossing te zien. Zij kunnen óf geen woning kopen óf geen sociale huurwoning vinden. Maar liefst de helft van de huurders in de particuliere vrije sector wil binnen twee jaar verhuizen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de hoge huren en een wens om te kopen.

Het grote aanbod vrije sector huurwoningen sluit niet aan op de financiële mogelijkheden van veel huishoudens. Bijna een derde van het dure segment, vooral particuliere dure huur, wordt bewoond door een huishouden dat gezien het inkomen in een goedkopere woning zou moeten wonen. Deze dure scheefheid is het afgelopen decennium sterk toegenomen.

Een situatie waarin woonlasten structureel te hoog zijn voor het huishoudinkomen is beperkt houdbaar. Huishoudens in het eerder beschreven sociale huursegment hebben nauwelijks mogelijkheden om te verhuizen naar een goedkopere woning. Zij kunnen hierdoor te maken krijgen met betalingsproblemen. Scheefwoners in het dure segment hebben slechts het alternatief om te verhuizen naar een goedkopere woning aan de rand van de stad of om ervoor te kiezen hun woning in de stad te delen. Huishoudens met een

Figuur 5. Huishoudinkomen naar huursegment, 2021



Bron: Wonen in Amsterdam (WiA) 2021

middeninkomen en opgroeiende kinderen kiezen steeds vaker voor een woning buiten de stad. Het tijdelijke karakter van de dure particuliere huursector vertaalt zich in een hoge doorstroom in dit segment. Meer dan de helft (55%) van de recente bewoningen vindt plaats in een particuliere huurwoning, terwijl het aandeel van deze sector nog geen derde deel is. Met name in buurten met veel particuliere huur is de doorstroom groot.

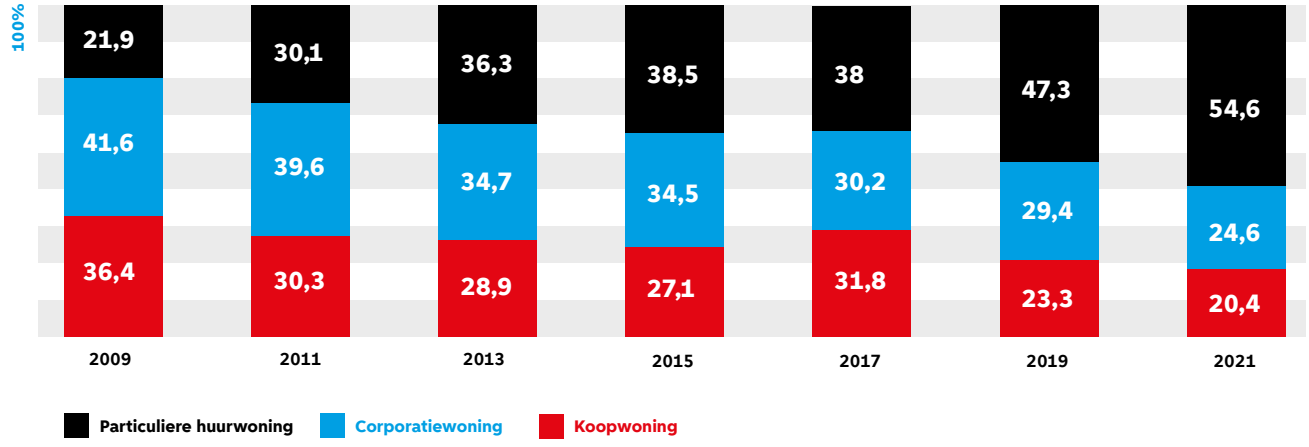
Koop

Het aandeel koopwoningen is tot 2017 sterk gegroeid en maakt nu bijna 30% van de woningvoorraad uit. Vooral na de kredietcrisis in 2013 zijn de huizenprijzen sterk gestegen: de afgelopen zes jaar is de gemiddelde verkoopprijs meer dan verdubbeld tot € 646.684,- in het derde kwartaal van 2022. Het vrijkomend aanbod is beperkt. En hoewel eind 2022 sprake lijkt van een afkoeling is kopen voor een groot deel van de Amsterdamse huishoudens geen optie meer. Alleen de hoogste inkomensgroep kan zich een woning in Amsterdam veroorloven. Toch hebben veel woningzoekenden de voorkeur voor een koopwoning.

De woningmarkt in twee delen

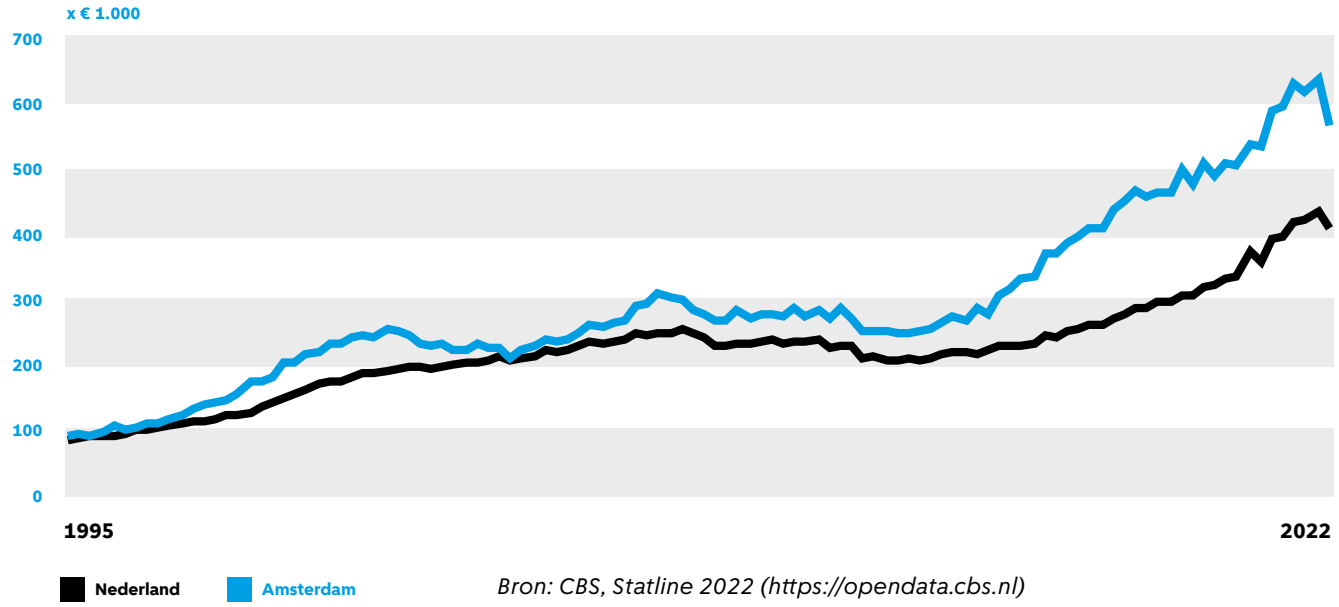
Amsterdam bestaat in toenemende mate uit woningen die óf tot het sociale huursegment behoren óf tot het dure koop-, of huursegment. Het betrekkelijk kleine middensegment is verder geslonken. Omdat het sociale huursegment niet voor elk huishouden toegankelijk is en omdat het dure segment niet voor iedereen betaalbaar is, hebben de huishoudens die naar of binnen Amsterdam verhuizen ook in toenemende mate een laag dan wel een hoog inkomen. Niet alleen de woningvoorraad heeft een duaal karakter gekregen, dit geldt ook steeds meer voor de inkomensgroepen in de stad. Inmiddels heeft nog maar 17% een middeninkomen. Er zijn duidelijk twee toppen te zien bij de laagste inkomens en de hoogste inkomens.

Figuur 6. Recente bewoners naar sector, 2009-2021



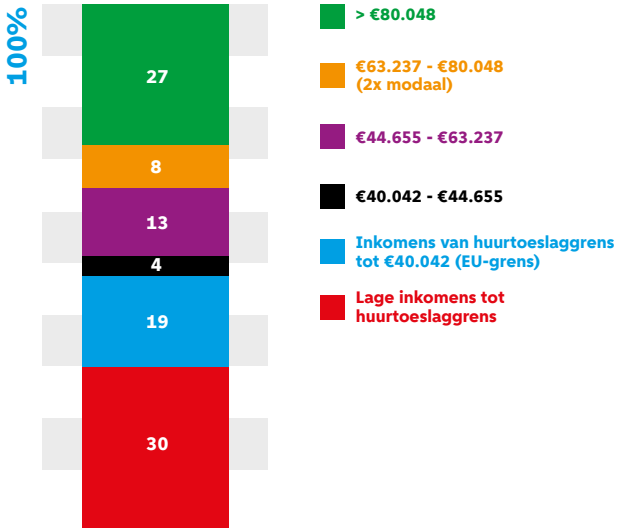
Bron: Wonen in Amsterdam (WiA), 2009-2021

Figuur 7. Bestaande koopwoningen, gemiddelde verkoopprijzen, 1995 tot 2023



Bron: CBS, Statline 2022 (https://opendata.cbs.nl)

Figuur 8. Huishoudinkomen, 2021



Bron: Wonen in Amsterdam (WiA) 2021

Kwaliteit van de woningvoorraad

De Amsterdamse woningvoorraad is relatief oud en daarmee, naar de huidige nieuwbouwstandaard, van matige kwaliteit. Ondanks de renovaties die aan oudere woningen zijn gedaan, is nog steeds een substantieel deel van de woningvoorraad van onvoldoende kwaliteit. De kwaliteit van woningen is niet altijd aan de buitenkant zichtbaar. Achter frisse gevels kan vocht en schimmel, een nauwelijks te verwarmen huis of een slechte fundering schuilgaan. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid voor bewoners en bedreigt het voortbestaan van de woningen en wooncomplexen.

De Amsterdamse corporaties hebben geconstateerd dat 3.000 woningen, circa 1,5% van hun totale bezit, op bepaalde onderdelen slecht zijn onderhouden of in een slechte conditie verkeren. Daarnaast hebben de corporaties vastgesteld dat 32.500 woningen, circa 18%van hun bezit, een slecht energielabel hebben (E, F of G-label). Voor al deze woningen hebben de corporaties plannen om ze op korte termijn te verbeteren. Op de kwaliteit en de energiezuinigheid van woningen van eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders is er weinig zicht.

De energiezuinigheid van de woning is voor veel huishoudens het afgelopen jaar enorm belangrijk geworden. Velen werden geconfronteerd met sterk gestegen energieprijzen. Een deel van deze groep komt door deze gestegen lasten (verder) in financiële problemen. Als meer dan 10% van het huishoudinkomen nodig is om energiekosten te betalen, spreken we van energiearmoede. Rekening houdend met het prijsplafond is de schatting dat in 2023 circa 18% van de Amsterdamse huishoudens hiermee te maken heeft. Dit zijn ongeveer 89.000 huishoudens. Door het zoveel mogelijk isoleren van woningen met een slechte kwaliteit kan de energiearmoede worden beperkt.

4. Het tij keren: de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

De grote problemen rondom volkshuisvesting in Amsterdam vragen om een daadkrachtige overheid die wonen weer als een grondrecht ziet en daar verantwoordelijkheid voor neemt. De AAV onderstreept dit met nadruk en heeft daarom als missie:

Voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad.

4.1 Inzet op de lange termijn: van missie naar doelen

De AAV is gericht op de hele woningmarkt: op nieuwbouw en op de bestaande voorraad en in alle prijssegmenten. Het gaat om meer dan alleen een woning: Het gaat ook over het hebben van een passende woonplek, over woningkwaliteit en over leefbaarheid in wijken en buurten. Veel van de huisvestingsproblemen grijpen in elkaar en vragen om een integrale blik. Vanwege de aantrekkelijkheid en populariteit geldt dat in het bijzonder voor Amsterdam en de MRA.

Het kost veel tijd om het tij te keren. Daarom kijken we in deze aanpak verder vooruit. Onze stip op de horizon staat op 2040. De korte en middellange termijn doelen en inspanningen zijn beredeneerd vanuit de vraag 'Wat moeten we doen om ons streven voor 2040 voor elkaar te krijgen?'. De inspanningen gaan vooral over de eerste vijf jaren van de aanpak, tot 2027. In 2027 maken we de aanpak voor de volgende periode (2032), op basis van een evaluatie van deze nu voorliggende versie.

Van missie naar zeven doelen
Onze missie hebben we uitgewerkt in zeven doelen. Alle zeven zijn ze even belangrijk en niet los van elkaar te zien:

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

In het volgende hoofdstuk vertellen we per doel welke inspanningen we gaan leveren om dit te bereiken op de korte en middellange termijn.

Actuele context
De wereld verandert in snel tempo op veel terreinen. We bereiden ons voor op de toekomstige vergrijzing. De klimaatcrisis en de oorlog in Oekraïne benadrukken nogmaals het belang van verduurzaming. Maar de toekomst blijft onzeker. De marktomstandigheden veranderen en de rente stijgt, waardoor geld lenen om huizen te bouwen duurder wordt. We weten nog niet hoe groot de effecten op onze ambities zullen zijn. We accepteren dat we niet alle woonproblemen kunnen oplossen. Maar wat we kunnen, gaan we doen.

Prioriteiten
De voortdurende schaarste aan woningen vraagt om daadkracht van het college. Amsterdam haalt alles uit de kast om Amsterdammers onderdak te (blijven) bieden. Maar niet alles kan, en niet alles kan tegelijkertijd. Er zullen altijd mensen naar andere gemeenten

in de MRA of elders vertrekken - ook al hadden ze dit zelf anders gewild. Op basis van onze doelen en de verkregen informatie uit gesprekken met de stad en met onze partners, prioriteren we als volgt:

- We richten ons op mensen die ons het hardst nodig hebben en de mensen die we als stad nodig hebben: Mensen in een kwetsbare situatie, mensen met een laag- en middeninkomen, ouderen en gezinnen uit deze inkomensgroepen, maar ook mensen die werken in het onderwijs, de zorg en de politie.
- Vanwege de grote schaarste moeten we ook keuzes maken, waarvoor we ons niet actief in gaan zetten. Dit betekent geen (extra) gemeentelijke inzet - los van de 20% vrije sector woningen in de nieuwbouw - voor hoge inkomensgroepen, expats met een hoog inkomen en internationale studenten.
- We investeren ongelijk voor gelijke kansen.
- We stoppen met het invoeren van nieuwe, lokale voorrangsregelingen.
- We zetten vol in op doorstroming om zoveel mogelijk mensen een passende woning te bieden.
- Een zelfstandige woning is in de huidige omstandigheden niet voor iedereen een optie. Naast het vergroten van de woningvoorraad zetten we daarom in op het creëren van meer woonplekken.
- We benutten (nieuwe) mogelijkheden om huurprijzen en -segmenten te reguleren ten volle om betaalbare woonruimte te behouden en te creëren.

Belangrijkste inspanningen

Op basis van onze prioriteiten zijn dit de belangrijkste inspanningen die we voorstellen in de AAV:

- We beperken de verkoop van sociale huurwoningen tot het minimum. Corporaties moeten daarbij inzichtelijk maken wat verkoop voor onze stad en Amsterdammers oplevert.
- We zetten in op huurprijsregulering en op financieel passende toewijzing van het middensegment.
- De bouwopgave van 7.500 woningen per jaar zetten we gebiedsgericht in voor doorstroming, met extra aandacht voor ouderen en gezinnen. Zie hiervoor ook het Woningbouwplan.
- We zetten in op meer doorstroming. Met verhuisregelingen, persoonlijke en praktische ondersteuning, actieve benadering en aantrekkelijk nieuw woningaanbod in de buurt voor ouderen en mensen die afhankelijk zijn van zorg aan huis willen we mensen stimuleren een grote woning te verruilen voor een nieuwe passende woning.
- We breiden de groep mensen in een kwetsbare situatie, met uitzondering van de meest kwetsbare groep economisch daklozen en Amsterdammers met een bepaalde Openbare Orde en Veiligheidsachtergrond, niet uit.
- We ontwikkelen geclusterd wonen in nieuwbouw en bestaand vastgoed, waarbij ouderen en kwetsbare Amsterdammers wonen in nabijheid van voorzieningen en zorg en van elkaar. We maken een voorstel voor een mogelijke aanpassing van de regels voor woningdelen.
- We implementeren en handhaven de instrumenten die de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur ons bieden.
- Het isoleren van woningen heeft de hoogste prioriteit wat betreft verduurzaming van de voorraad. Het grootschalig isolatieoffensief zetten we verder door.
- We investeren extra in de meest kwetsbare wijken, zowel in de stedelijke vernieuwing en gebiedsgerichte programmering van de nieuwbouw als met onze inzet op de aanpak van achterstallig onderhoud en met investeringen in het voorzieningenniveau.

De AAV vormt de start voor de uitvoering van de genoemde maatregelen. Sommige voorstellen zullen we inhoudelijk verder uitwerken. Waar nodig werken we gebiedsgericht. Parallel aan het opstellen van de aanpak zijn we begonnen met de invoering van een aantal in het coalitieakkoord aangekondigde maatregelen. Zo is afgelopen jaar de nieuwe Leegstandsverordening in werking getreden, waarmee we leegstand beter kunnen bestrijden.

Geen aparte woonzorgvisie

De Amsterdamse woonzorgvisie is geïntegreerd in deze AAV.[2] Op deze manier zijn keuzes voor doelgroepen integraal gewogen en bezien we de volkshuisvestelijke opgaves in haar geheel. De Woonzorganalyse die gebruikt is bij het opstellen van de woonzorgvisie is te vinden in de bijlagenlijst.

Gemeentelijke kaders

De AAV is een uitwerking van de uitvoeringsagenda Omgevingsvisie Amsterdam 2050: een menselijke metropool. De AAV vormt het kader voor het Woningbouwplan. De gemeente werkt daarnaast aan de Ontwikkelstrategie. Hierin wordt uitgewerkt hoe de stad op verantwoorde wijze door kan groeien tot 2035. De Ontwikkelstrategie richt zich op de vraag waar gebiedsontwikkeling (nieuwbouw van woningen, maar

2 Specifiek in de doelen: Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben (doel 3), Passender wonen (doel 4) en Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen (doel 7).

ook hieraan verbonden mobiliteit, groen, sport en maatschappelijke voorzieningen) het beste kan plaatsvinden. Hierbij wordt naast doelen uit de AAV rekening gehouden met andere opgaven waar de stad zich voor ziet gesteld. De AAV sluit daarnaast aan bij bestaande uitvoeringsprogramma's binnen de gemeente Amsterdam, denk bijvoorbeeld aan de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050, de bestuursopdracht Gelijke Kansen, bestuursakkoord Amsterdam-Weesp, Masterplangebied Zuidoost, het Nationaal Programma Samen Nieuw-West, Aanpak Noord en Aanpak Binnenstad.

4.2 We kunnen het niet alleen, we doen het samen

De Amsterdamse woningmarkt is geen eiland. Regio, provincie en Nederland kennen vergelijkbare uitdagingen. Wat de gemeente Amsterdam voor elkaar krijgt is daarnaast in belangrijke mate afhankelijk van landelijke wet- en regelgeving en regionaal beleid. Daarom is, naast de samenwerking met onze partners in de stad en met de stadsdelen, samenwerking op regionaal, provinciaal en landelijk niveau noodzakelijk. Amsterdam werkt samen met het Rijk, maar lobbyt waar nodig ook om de doelen uit de AAV te kunnen verwezenlijken. Met elkaar moeten we ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare en goede woningen zijn, in de stad en in de regio.

Regionale en landelijke samenwerking
Als stad zetten we in op regionale afstemming en afspraken. Samen willen we zorgen voor een passend woningaanbod in de gehele regio. Dit streven hebben wij vastgelegd in de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie. Binnen de MRA maakt Amsterdam afspraken over de regionale woningbouwproductie. Ook de provincie is hierbij betrokken. Met het Rijk maken we afspraken in de zogenaamde Woondeal. Hierin nemen we de randvoorwaarden op voor de regionale woningbouwproductie. Bij het realiseren van bijvoorbeeld nieuwe vormen van geclusterde ouderenwoningen is regionale samenwerking ook belangrijk. Alle hierover gemaakte afspraken leggen we vast in een regionale woonzorgvisie. Daarnaast onderschrijven we de landelijke ambitie om in alle gemeenten naar 30% sociale huurwoningen toe te groeien. Op die manier ontstaat er ook in regiogemeenten meer sociale voorraad die hard nodig is voor alle opgaven. Ook willen we regionale afspraken maken over huisvesting van huishoudens in een kwetsbare situatie. De basis hiervoor is het Rijksprogramma '*Een thuis voor iedereen*'. Het doel? Voldoende geschikte woningen met bijbehorende zorg voor iedere aandachtsgroep binnen de regio. Dit kunnen we als stad niet alleen.

Stedelijke samenwerking en uitwerking
Om onze belangrijkste doelen te halen is samenwerking met lokale partners nodig. We betrekken ze allemaal bij de totstandkoming van ons beleid, de evaluatie hiervan en waar mogelijk ook bij de uitvoering. De woningcorporaties en de (vertegenwoordiging van) huurders zijn hierin onze belangrijkste partners. De AAV is de basis voor de samenwerkingsafspraken voor de periode 2024 - 2027. Maar er is meer nodig om onze doelen te bereiken. Ook institutionele beleggers, verhuurders, makelaars en vve's hebben we hard nodig.

Meer dan ooit kiezen we als gemeente voor een scherpe prioritering voor inwoners die ons het meest nodig hebben. De zorgaanbieders zijn daarin een essentiële kernpartner. Zorgaanbieders, woningcorporaties en wij als gemeente kunnen gezamenlijk een doorbraak realiseren. De succesvolle uitstroom uit de Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen (MOBW) laat dat onder meer zien. De Woonzorgvisie is bewust geïntegreerd in de AAV. Op die manier hopen wij tot betere keuzes en een breed gedragen aanpak te komen. In de uitvoering bouwen we voort op al bestaande stedelijke samenwerking rondom deze verschillende opgaves.

De betrokkenheid en het meedenken van Amsterdammers tijdens de voorbereiding van de AAV is een manier van werken die we willen voortzetten. We blijven Amsterdammers vragen om met ons mee te denken en zullen hen met name raadplegen bij maatregelen die fors kunnen ingrijpen op hun leven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de evaluatie van de nieuwe woonruimteverdeling en het herzien van voorrangs- en urgentieregels.

Samenwerking met de stadsdelen en stadsgebied Weesp
Amsterdam bestaat uit zeven stadsdelen en stadsgebied Weesp en 25 deelgebieden, elk met hun eigen karakter en dynamiek. In de AAV zetten we het stedelijk beleidskader uit. Hiermee kunnen ook de stadsdelen en het stadsgebied aan de slag. Bij de verschillende doelen benoemen we de opgaves en de keuzes die vragen om een gebiedsgerichte uitwerking. Deze maken we – in gesprek met de stadsdelen en het stadsgebied Weesp – concreet in uitvoeringsprogramma's per stadsdeel/stadsgebied. Er is speciale aandacht voor de (koppeling met) Masterplan Zuidoost, het Nationaal Programma Samen Nieuw-West, Aanpak Noord en Aanpak Binnenstad. Hierin werken we samen met de stadsdelen die over de beste lokale kennis van het gebied beschikken.

5. Wat gaan we doen? De zeven doelen uitgewerkt

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

Doel 1. Meer woningen

We moeten het woningtekort kleiner maken. Nieuwbouw is hier belangrijk voor maar de bestaande voorraad moet ook optimaal benut worden. Het is onacceptabel als woningen langdurig leegstaan of onrechtmatig worden verhuurd aan toeristen. Daarnaast is een woonplek in tijden van schaarste een alternatief voor een zelfstandige woning.

Streven 2040

We streven ernaar dat er in 2040 geen tekort aan woningen en woonplekken meer is.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. **Woningen zijn om in te wonen: we reguleren het gebruik van de bestaande woningvoorraad optimaal.**
2. **In de bestaande woningvoorraad creëren we meer woonplekken.**
3. **Ten aanzien van nieuwbouw hebben we de ambitie om langdurig 7.500 woningen per jaar toe te voegen en de ambitie om 2.500 - 3.000 tijdelijke woningen toe te voegen.**

Voor 2032 is dit ons doel:

Het woningtekort is kleiner geworden: vraag en aanbod sluiten beter op elkaar aan.

In 2027 bepalen we of aanvullende inzet nodig is.

De schaarste is voelbaar op de hele woningmarkt. We zetten daarom alles op alles om de woningvoorraad te laten groeien. Vraag en aanbod moeten beter in balans komen. Een zelfstandige woning is helaas niet voor iedereen een optie. Naast het vergroten van de woningvoorraad zetten we daarom in op het creëren van meer woonplekken. Alleen op die manier kunnen we op dit moment en bij ongewijzigd R ijksbeleid ongewenste daklоosheid tegengaan, ervoor zorgen dat mensen door kunnen stromen naar een meer passende woning en dat jongeren niet ongewenst lang bij hun ouders hoeven te blijven wonen. Dit doen we totdat de crisis beteugeld is.

"Woning delen is nu te duur om interessant te zijn voor verhuurders. We moeten te veel investeren om aan de eisen te kunnen voldoen."

Veel instrumenten om ons ideaal in 2040 te bereiken, hebben we zelf in handen. We zetten vol in op regulering en handhaving daarvan. Wat betreft de nieuwbouwproductie zijn er wel onzekerheden. De verslechterde economische en financiële omstandigheden kunnen in de toekomst consequenties voor de woningbouwproductie hebben. Dit kan onze ambities onder druk zetten.

1. Woningen zijn om in te wonen: we reguleren het gebruik van de bestaande woningvoorraad optimaal

Het is onacceptabel dat woningen niet gebruikt worden als woning, maar bijvoorbeeld leegstaan of onrechtmatig worden verhuurd aan toeristen. Regulering en handhaving zijn daarom belangrijk. We zetten alle bestaande en toekomstige instrumenten uit de Huisvestingswet in om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden.

Leegstand van woningen gaan we harder aanpakken. Woningen mogen niet langer dan zes maanden leegstaan. We intensiveren de aanpak van leegstand (middels toezicht en handhaving) op basis van de nieu-

Meest gehoorde aanbevelingen uit het meedenktraject

- Maak het makkelijker om een kamer te verhuren
- Bouw veel goedkope en desnoods tijdelijke woningen van goede kwaliteit
- Stop met de bouw van tijdelijke woningen
- Denk bij nieuwbouw vanuit levensloop
- Pak leegstand harder aan en creëer woonruimte in leegstaande gebouwen
- Reken lagere grondprijzen/erfpacht om bouw te stimuleren
- Betrek bewoners serieus en op tijd bij plannen
- Geef ruim baan aan creatieve samenleefvormen
- Ondersteun bestaande en toekomstige wooncoöperaties

we leegstandsverordening die op 1 december 2022 is ingegaan. We doen onderzoek naar administratieve leegstand en handhaven vervolgens op deze 'verborgen leegstand'. Hiernaast gaan we het kunnen hebben van een tweede woning in Amsterdam beperken want we willen dat woningen in Amsterdam duurzaam bewoond worden. Op grond van de Huisvestingswet is een woning die niet permanent bewoond wordt onttrekking van een woning en dit kan bijvoorbeeld met een vergunning met voorwaarden beperkt worden. Vanwege de schaarste aan woningen is het van belang dat woningen bewoond worden. Hiervoor worden, rekening houdend met bestaande gevallen, nieuwe regels ingevoerd. Ook andere vormen van onttrekking van woningen, zoals omzetting naar nieuwe hotels of bedrijfsruimte, blijven we tegenhouden. Andersom vinden we omzetting van hotels of bedrijfsruimte naar woningen een positieve ontwikkeling. We willen samen met de stadsdelen verkennen hoe we de lokale afweging voor deze omzetting goed kunnen maken. Daarnaast continueren we de regeling 'Wonen boven winkels' om te stimuleren dat leegstaande etages boven winkels gebruikt worden als woning.

We willen samen met de stadsdelen verkennen hoe we de lokale afweging voor deze omzetting goed kunnen maken.

"Wooncoöperaties bieden een doorstroommogelijkheid uit de sociale huursector en zekerheid i.v.m. de betaalbaarheid op lange termijn."

De aanpak van illegale vakantieverhuur zetten we voort. Op dit moment mogen woningen niet langer dan dertig nachten per jaar verhuurd worden aan toeristen als de bewoner op vakantie is. Met een escalatieladder gaan we voor de komende tijd op basis van vooraf vastgestelde objectieve cijfers duidelijk maken hoe en wanneer we nieuwe beperkende maatregelen gaan nemen binnen de daarvoor gestelde juridische kaders. Het aantal Bed & Breakfasts in de stad beperken we met wijkquota. Zo voorkomen we dat potentiële woonplekken aan toeristen worden verhuurd. De schaarste aan woonplekken wordt minder wanneer eigenaren de ruimte die over is in hun woning aanbieden voor (kamer)verhuur (inwoning, hospitaverhuur) aan woningzoekenden, in plaats van aan toeristen. We nodigen Amsterdamse eigenaren hier met nadruk toe uit. Zo wordt én wat gedaan aan schaarste én voorkomen we dat de toeristische druk in de stad toeneemt. Wanneer dit de komende jaren nodig blijkt, beperken we de quota verder.

2. In de bestaande woningvoorraad worden meer woonplekken gecreëerd

In deze tijden van schaarste is het belangrijk om alle beschikbare woonoppervlakte optimaal te benutten. We ontwikkelen daarom beleid om ruimte te bieden aan meer woonplekken in de bestaande woningvoorraad. Een woonplek is bijvoorbeeld een kamer of een woning met een gedeelde badkamer en/of keuken, maar kan ook inwoning zijn (hospita). We willen hiermee een volwaardig alternatief creëren, omdat we het onacceptabel vinden dat mensen dak- en thuisloos zijn. Onze inzet op woonplekken hebben we nodig totdat de wooncrisis beteugeld is. Om dit te realiseren moeten we ruimte bieden voor intensiever gebruik van de bestaande woningvoorraad door inwoning, samenwonen en kamerverhuur (woningdelen). We maken een voorstel voor een mogelijke aanpassing van de regels voor woningdelen. De huurrechtpositie van kamerhuurders moet gewaarborgd worden en daarom behouden we de verplichting voor een eigen huurcontract voor iedere huurder. Bij de regels voor woningdelen vinden we het ook belangrijk dat we concentraties, en zo overlast voor omwonenden, voorkomen en de balans tussen het bewonen van grote woningen door gezinnen en 'woningdelers' bewaren.

Voor de aanpassing van het woningdeelbeleid is al gekeken naar aparte regelgeving voor woningcorporaties. Dit onderscheid maken is juridisch niet mogelijk. Het is de bedoeling dat mogelijke nieuwe regels voor woningdelen per 1 januari 2025 ingaan. We blijven ook handhaven op het woningdeelbeleid om buurten leefbaar te houden en de uitwerkingen van beleid monitoren en evalueren we.

"Wat je nu kunt bouwen voor senioren kan over twintig jaar overgenomen worden door jongere bewoners, dus bouwen gericht op meer-generatie-wonen."

De Amsterdamse bevolking bestaat voor een groot deel uit alleenwonenden. Voor een deel van deze mensen is de huidige kostendelersnorm van de bijstandswet en de 'liefdes- of samenwoonboete' voor AOW'ers een grote belemmering om samen te gaan wonen of om iemand in te laten wonen. De regels rond de kostendelersnorm zijn de afgelopen tijd versoepeld. Als gemeente moeten we bewoners hierover informeren. Een goede informatievoorziening zal mensen mogelijk stimuleren om woonruimte te verhuren. Wat de korting op de Algemene Ouderdomswet (AOW) bij samenwonen betreft: op dit moment verkennen we de mogelijkheden om een experiment te starten. Als eerste stap zullen we hierover in gesprek gaan met het Rijk en de verzekeringsbanken. Amsterdam wil ook richting het Rijk lobbyen om de kostendelersnorm van de bijstandswet en de 'liefdes- of samenwoonboete' voor AOW'ers verder te versoepelen. Hierdoor kan een groot potentieel van woonplekken vrijkomen, armoede verminderden, eenzaamheid afnemen en kunnen mensen meer en makkelijker voor elkaar zorgen als dat nodig is. Dat laatste vermindert ook de druk op de zorg.

Meer woonplekken kunnen ook gecreëerd worden wanneer meer mensen gaan samenwonen met gedeelde voorzieningen. Amsterdam gaat daarom nieuwe woonconcepten ontwikkelen om meer woningen voor ouderen met gedeelde voorzieningen te realiseren. Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Als ouderen langer alleen wonen, neemt de kans op eenzaamheid toe. Dat kan tot extra zorgvragen leiden. We verkennen of we ook nieuwe woonconcepten kunnen ontwikkelen voor andere doelgroepen, en dan specifiek voor mensen die tijdelijk een woonplek nodig hebben. Denk daarbij aan mensen die net gescheiden zijn. Of aan jongeren die net afgestudeerd zijn en hun studentenwoning uit moeten. Voor deze doelgroepen gaan we onderzoeken of we ook tijdelijk verblijf, in woningen waar de hoofdbewoner ingeschreven blijft, kunnen toestaan vanuit de Huisvestingsverordening. Amsterdammers die zelf hun woning tijdelijk niet gebruiken door bijvoorbeeld een lange reis, kunnen dan iemand een aantal maanden een woning bieden.

3. Ten aanzien van nieuwbouw hebben we de ambities om langdurig 7.500 woningen per jaar toe te voegen en de ambitie om 2.500 - 3.000 tijdelijke woningen toe te voegen

Het toevoegen van woningen via nieuwbouw blijft de komende jaren topprioriteit. We streven langjarig naar het bouwen van 7.500 woningen per jaar. We werken daarvoor samen met het Rijk en gemeenten in de MRA. Gezamenlijk willen we het woningtekort in de MRA terugdringen door doorstroming te bevorderen. In de Woondeal die de MRA met het Rijk heeft gemaakt staan de randvoorwaarden voor de regionale woningbouwproductie.

We zetten ook in op de versnelde bouw van 2.500 - 3.000 nieuwe flexwoningen in de stad. Hoewel we tijdelijke contracten niet vinden bijdragen aan bestaanszekerheid, accepteren we dit in tijden van grote schaarste wel bij tijdelijke wooncomplexen die voor een periode van maximaal vijftien jaar worden neergezet. Op die manier helpen we mensen die nu heel hard een woning nodig hebben.

In het coalitieakkoord staat dat er in het kader van 'Stedelijke vernieuwing 2.0' geen taboe meer rust op sloop/nieuwbouw. Gebiedsgerichte afwegingen en het aanpakken of sloop/nieuwbouw van slechte of niet toekomstig bestendige woningen behoort daarbij tot de mogelijkheden. Hier liggen mogelijkheden voor verdichting en verduurzaming. De woonlasten van de nieuwe woningen zijn hierbij wel een belangrijk aandachtspunt. Alleen met een vergelijkbare huur is het aantrekkelijk voor zittende bewoners om door te stromen naar nieuwbouw. De terugkeergarantie, zoals genoemd in het coalitieakkoord, is belangrijk voor het draagvlak van bewoners. Onze inzet voor de samenwerkingsafspraken met corporaties is daarom dat voor het totale aantal woningen dat in een gebied gesloopt wordt, minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen moet worden teruggebouwd, met waar mogelijk terugkeergarantie voor bewoners. Voor grote woningen die gesloopt worden, moeten grote woningen worden teruggebouwd. Deze stedelijke vernieuwing 2.0 gaat zoveel mogelijk gepaard met verdichting. Dat levert

uiteindelijk ook meer woningen op en mogelijkheden voor het toevoegen van middeldure huur.

Een aantal inwoners wil graag zelf woningen ontwikkelen via wooncoöperaties of collectieve zelfbouw. Daarbij is vaak veel aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid en/of samen ouder worden. Hier bieden we mogelijkheden voor door bouwkavels te reserveren en het mede-financieringsbeleid (garantstelling) voor wooncoöperaties mogelijk te maken.

Veel woningen toevoegen is belangrijk, maar het is ook belangrijk dat deze woningen aansluiten bij de behoefte en dat zij de doorstroming bevorderen. Doelen om met nieuwbouw aan te sluiten bij de kwalitatieve woonbehoefte zijn verder uitgewerkt in doel 2 Betaalbaarder wonen en doel 4 Passender wonen.

Dit zijn de belangrijkste inspanningen waarmee we voor het doel *Meer woningen* het verschil gaan maken:

- **We intensiveren de aanpak leegstand op basis van de nieuwe Leegstandverordening.**
- **Er komt een voorstel om de regels voor woningdelen aan te passen.**
- **Inzetten op ontwikkeling van nieuwe woonvormen met gedeelde voorzieningen.**
- **Langjarige nieuwbouwambitie van 7.500 woningen per jaar.**
- **Inzetten op de versnelde bouw van 2.500 - 3.000 flexwoningen.**
- **Inzetten op sloop/nieuwbouw om meer woningen en toekomstbestendige woningen te realiseren (Stedelijke vernieuwing 2.0).**

Doel 2. Betaalbaarder wonen

Om mensen met een laag inkomen een betaalbare plek te blijven bieden in Amsterdam moet de sociale voorraad van corporaties zo veel mogelijk toenemen. Verkoop van deze woningen is onwenselijk. Het reguleren van middeldure huur is cruciaal voor betaalbaar wonen voor middeninkomens.

Streven 2040

We streven ernaar dat in 2040 het aandeel betaalbare woningen goed aansluit bij de woningbehoefte in de stad. Alle Amsterdammers hebben woonlasten die passen bij de financiële situatie van het huishouden.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. **Snelle uitbreiding van de sociale huurvoorraad door nieuwbouw en door bescherming van deze voorraad in bezit van corporaties.**
2. **De middeldure huurvoorraad wordt beschermd en neemt toe ten opzichte van 2021.**
3. **Huur- en koopwoningen worden toegankelijker voor middeninkomens.**
4. **Niemand mag in armoede belanden door te hoge woonlasten.**

Voor 2032 is dit ons doel:

- **Het sociale en middeldure segment is blijvend bereikbaar voor de doelgroep.**
- **Wij blijven alert op het effect van landelijk beleid en andere ontwikkelingen op betaalbaarheidsvraagstukken. Waar nodig acteren we hierop. Niemand mag in armoede belanden door te hoge energiekosten, servicekosten of andere woonlasten.**

In 2027 bepalen we of aanvullende inzet nodig is.

Om dit te realiseren zijn grote stappen nodig. Amsterdam zet zich vol in om betaalbare woningen te realiseren en te behouden. Maar we kunnen dat niet alleen. Om een bijdrage te leveren aan de landelijke, regionale en lokale opgave kunnen we niet zonder onze buurgemeenten en het Rijk. Het Rijk heeft hierin een belangrijke rol omdat het verantwoordelijk is voor de regulering van de huurprijzen en eisen kan stellen aan de realisatie van sociale huur in de regio: 30% nieuwbouw sociaal, 30% sociale voorraad en 30% toewijzing aan mensen in een kwetsbare situatie. Zie hiervoor ook de doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben. Ook werken we samen met woningcorporaties en andere verhuurders. Maar onze partnerschappen gaan verder. Samenwerking met zorgaanbieders en partijen zoals budgetbeheerders en bewindvoerders zijn belangrijk voor bijvoorbeeld preventie en vroegsignalering van problematische schulden. Deze samenwerkingen zetten we voort.

1. Snelle uitbreiding van de sociale huurvoorraad door nieuwbouw en door bescherming van deze voorraad in bezit van corporaties

Op dit moment is er niet genoeg aanbod aan sociale huurwoningen om te voldoen aan de vraag. Met de snelle groei van het aantal huishoudens in Amsterdam wordt, bij een gelijkblijvend aandeel lage inkomens (48,8%), het tekort aan sociale huurwoningen in 2040 vele malen groter. De sociale voorraad moet daarom snel groeien. Een groot deel van de voorraad particuliere sociale huurwoningen zal vroeg of laat echter uit het sociale huursegment verdwijnen: veel eigenaren kunnen, gezien het aantal woningwaarderingsstelsel (WWS) punten, woningen bij wijziging van huurcontract omzetten naar de middeldure of vrije sector. De afname zal naar verwachting niet zo snel gaan, want de huurprijs kan alleen aangepast worden als een woning vrijkomt. Maar de komende tien jaar gaan we zeker een afname zien in het particuliere deel van het sociale huursegment.

Deze ontwikkelingen vragen om een grote impuls aan de sociale huurvoorraad. Dit kunnen we vooral bereiken met nieuwbouw. Sociale huurwoningen in eigendom van corporaties zijn over een lange periode gegarandeerd betaalbaar en spelen een belangrijke rol spelen in het huisvesten van kwetsbare groepen. Om die reden is het van belang dat zoveel mogelijk nieuwbouw in de sociale huur wordt ontwikkeld en/of wordt verhuurd door een woningcorporatie.

Meest gehoorde aanbevelingen uit het meedenktraject

- Zorg voor meer sociale huur en stop met de verkoop van sociale huurwoningen
- Pak scheefwonen aan
- Realiseer meer middeldure huurwoningen
- Reguleer de huur in de vrije sector
- Brede volkshuisvesting in plaats van de markt
- Handhaaf de 40% sociaal -40% middelduur -20% duur verdeling in nieuwbouw
- Laat beleggers geen woningen opkopen

Conform bestaand beleid geldt voor nieuwbouw het uitgangspunt dat 40% van de woningen in de sociale huursector wordt gerealiseerd. Dit betekent niet dat 40% van alle nieuwbouw daadwerkelijk een sociale huurwoning is. Hierbij is nog geen rekening gehouden met mogelijke uitzonderingen op de 40-40-20 verdeling. Uitzonderingen kunnen zijn bijvoorbeeld 100% middeldure huur of een verdeling van 30-40-30 als in een transformatieproject een woningcorporaties alle sociale huur ontwikkelt. Daarnaast is een winstwaarschuwing over de omvang van de nieuwbouw op zijn plaats: de marktomstandigheden moeten meezitten. De actuele marktomstandigheden en perspectieven zijn minder gunstig. Hierdoor staat de productie van 7.500 woningen onder druk (zie ook het Woningbouwplan). We streven binnen deze omstandigheden naar een snelle en zo groot mogelijke uitbreiding van de sociale huurvoorraad, liefst gerealiseerd door corporaties.

Bij nieuwbouw van sociale huur gaat het weliswaar, vergeleken bij de gehele woningvoorraad, om een relatief kleine toevoeging van woningen, maar het is wel een heel belangrijke toevoeging. Het voorziet niet alleen in de behoefte van woningzoekende Amsterdammers maar kan ook bijdragen en aan het passend huisvesten van onder andere ouderen en gezinnen en dus aan doorstroming.

Maar het gaat om meer dan nieuwbouw alleen. Om de sociale voorraad te laten groeien, moeten er meer woningen worden gebouwd maar moeten er ook minder woningen geliberaliseerd én minder sociale huurwoningen van corporaties verkocht worden. Hierover willen we scherpe afspraken maken met corporaties. Tegelijkertijd staan de corporaties, de eigenaren van het overgrote deel van de sociale voorraad, ook voor grote investeringsopgaven (denk aan nieuwbouw, onderhoud en de grote verduurzamingsopgave).

Daarom kiezen we voor ‘Geen verkoop, tenzij’. Onze inzet is om afspraken met corporaties te maken om geen sociale huurwoningen te verkopen in de stad als geheel, met aanvullend duidelijke afspraken over de “tenzij”. Met name in stedelijke vernieuwingsgebieden draagt verkoop bij aan gewenste gemengde wijken met woningen in diverse segmenten en de mogelijkheid om door te stromen binnen dezelfde wijk. In een aantal gebieden willen we extra ruimte geven, dit zijn wijken en buurten in de gebieden in Nieuw-West, Zuidoost en Noord. Hier moet dan wel worden aangetoond dat verkoop bijdraagt aan stedelijke vernieuwingsopgaven. Over uitsluitingsgronden - zoals bezit dat niet bij de

volkshuisvestelijke taak van de corporatie past, verkoop aan wooncoöperaties, bezit in gemengde vve-complexen waarin nog enkele woningen van de corporaties zijn - willen we met de corporaties in gesprek. Geen enkele uitzondering op “Geen verkoop, tenzij” geldt voor de verkoop van ultraschaarse woningen en van sociale huurwoningen in nieuwbouw- en transformatiegebieden bijvoorbeeld Overhoeks.

We vragen veel van corporaties maar willen ons ook inzetten voor onze trouwe partners zodat zij hun kerntaak goed kunnen uitvoeren. De lobby tegen het afdragen van belastingen die eigenlijk voor commerciële bedrijven en multinationals zijn bedoeld, bijvoorbeeld Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD), hoort hierbij. Deze belastingen verkleinen de investeringscapaciteit van Amsterdamse corporaties met miljoenen. Daarnaast willen we lobbyen op verhogen van de DAEB-norm naar (lage) middeldure woningen, zodat corporaties hiervoor ook binnen het stelstel kunnen lenen om middeldure huur in de nieuwbouw te realiseren. Mocht het investeringsvermogen van individuele corporaties onverhoopt tekortschieten, dan gaan we actief het gesprek aan met de AFWC en met collega corporaties, mogelijk zelfs met corporaties van buiten de stad. Ook zullen we de komende jaren meer dan voorheen kijken naar waar individuele corporaties goed in zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van het huisvesten van specifieke doelgroepen zoals ouderen of jongeren.

De sociale voorraad neemt ook toe door tijdelijke woningen toe te voegen. Met het Rijk is in het kader van de bestrijding van de asielcrisis afgesproken om de komende jaren 2.500 tot 3.000 tijdelijke woningen voor specifieke doelgroepen (statushouders, spoedzoekers, studenten, economisch daklozen) toe te voegen.
De verwachting is dat deze woningen voor minimaal tien jaar in Amsterdam staan. De woningnood wordt hiermee niet minder op de lange termijn, maar voor velen gaat dit wel degelijk een hard nodige woonplek opleveren (zie ook doel 1 Meer woningen).

2. Middeldure huurvoorraad wordt beschermd en neemt toe ten opzichte van 2021

Ook in het middeldure segment zijn de tekorten groot. We hebben ons de afgelopen jaren hard gemaakt om zoveel mogelijk middeldure huurwoningen toe te voegen door nieuwbouw. Dit blijven we de komende jaren doen. Het uitgangspunt 40-40-20 bij nieuwbouw is hierbij belangrijk. Maar we moeten onze inzet intensiveren. Door het ontbreken van huurprijsregulering voor de vrije sector stond het verhuurders vrij om een huurprijs te vragen die iemand bereid was te betalen. Hierdoor kunnen mensen met een middeninkomen geen betaalbare woning in Amsterdam vinden. Dankzij nieuwe wetgeving uit Den Haag kunnen we het tij gaan keren: door de regulering van het middensegment en het dwingend makend van het WWS gaat de komende jaren juist deze voorraad groeien. Deze regulering gaat gelden voor woningen met maximaal 186 punten in het WWS (met een passende huurprijs van naar verwachting € 1.123 per maand per 1-1-2024).[3] Dit gaat voor Amsterdam wezenlijk verschil maken.

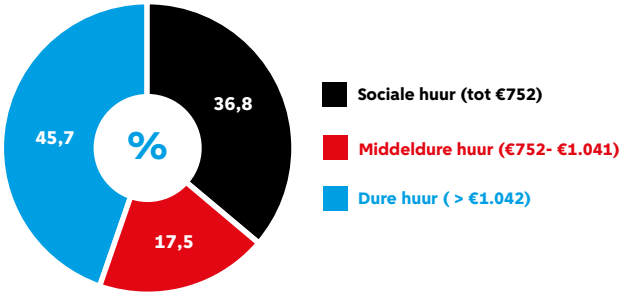
“Mensen stromen niet makkelijk door vanuit de sociale huursector naar de middeldure huur omdat er geen financiële zekerheid is. Je weet niet of je in de toekomst in diezelfde woning voor dezelfde huurprijs kan wonen.”

Verhuurders kunnen door die regulering een veel kleiner deel van de woningvoorraad in de vrije sector verhuren. Vrijesectorwoningen worden ‘teruggehaald’ naar het middeldure segment. Dit gaat de huurprijzen dempen en zal zorgen voor een groter aanbod voor middeninkomens. Alleen bij nieuwe verhuur en/of huurcontracten mag een huurprijs aangepast worden. Dat is weliswaar beperkend, toch verwachten we over vijf jaar een substantiële toename van de middeldure voorraad. Een precies cijfer hieraan hangen is op dit moment moeilijk. We kunnen wel berekenen wat de potentiële toename van het middensegment over langere tijd kan gaan zijn. Dit laten de figuren hieronder zien. De komende jaren meten we het effect. In 2021 had 17,5% van alle particuliere huurwoningen een middeldure huurprijs. Met de aangekondigde regulering kan dit potentieel oplopen tot 53%. Veel minder woningen kunnen dan in de vrije sector, en dus duur, verhuurd worden.

Hoewel het aandeel sociale huurwoningen van particuliere verhuurders in de afgelopen jaren snel kleiner is geworden, wordt nog meer dan een derde van deze huurwoningen als sociale huurwoning verhuurd. De keerzijde van de aangekondigde regulering, waarbij ook het WWS wordt aangepast, is dat een deel van de woningen die nu als sociale huurwoning worden verhuurd, alsnog in het middensegment verhuurd kunnen worden. Dit maakt het sociale huursegment kleiner. Voor Amsterdam is het daarom belangrijk dat

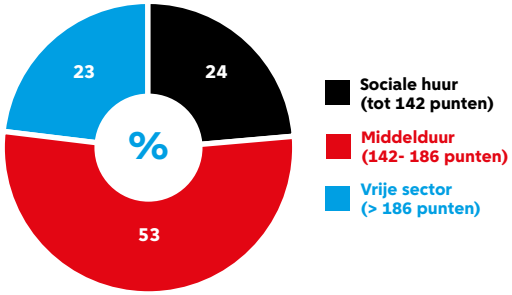
3 Onder voorbehoud dat het wetsvoorstel Wet betaalbare huur door het parlement wordt aangenomen zoals voorgesteld.

Figuur 9. Prijssegmentatie particuliere huurvoorraad 2021



Bron: Wonen in Amsterdam (WiA), 2021

Figuur 10. Potentiële prijssegmentatie particuliere huurvoorraad na toepassing nieuw WWS



Let op! Dit is gebaseerd op doorrekeningen van het wetsvoorstel Wet betaalbare huur, het zijn expliciet schattingen. Omdat er geen registratie van het WWS puntenaantal van particuliere huurwoningen is, zijn hiervoor aannames gedaan.

Bron: Wonen in Amsterdam (WiA), 2021

de per 1 mei 2022 geïntroduceerde WOZ-cap voor alle woningen met meer dan 141 punten blijft bestaan, en niet alleen gaat gelden voor woningen met meer dan 186 punten. Hier blijven we ons voor inzetten. Dit heeft namelijk een veel groter effect op de betaalbaarheid in Amsterdam: meer woningen moeten dan als sociale huurwoning worden verhuurd, en veel minder woningen mogen in de vrije sector verhuurd worden. In Amsterdam mogen sociale huurwoningen van particuliere verhuurders ook aan (lage) middeninkomens verhuurd worden. Hierdoor is een groter aantal sociale huurwoningen van particulieren ook voor huishoudens met een middeninkomen een goede ontwikkeling.

De komende jaren zullen veel huurwoningen naar de middeldure voorraad gaan (met een passende huurprijs van naar verwachting € 1.123 per maand per 1-1-2024). Maar we willen meer. We weten dat dit ambitieus is, maar we blijven ons inzetten om nog meer woningen onder deze regulering te laten vallen. Dit geluid laten we nog steeds aan Den Haag horen. Ons streven is € 1.250 huurgrens (232 WWS-punten).

"Geen huisuitzettingen meer! Geeft heel veel positieve effecten en veel minder kosten in zorg."

We horen geluiden dat door de middeldure huurprijsregulering veel verhuurders hun woning(en) bij mutatie zullen gaan verkopen. Zij kunnen dan immers de huurprijs niet meer vrij bepalen. De gemeente probeert hierover met grote verhuurders afspraken te maken. Er zijn echter geen mogelijkheden om hierop te sturen. De verkoop van deze woningen is niet per se een slechte ontwikkeling. Het aanbod aan startershuurwoningen in het koopsegment zal hierdoor toenemen.

We gaan de effecten van een mogelijke regulering door het Rijk de komende jaren volgen en monitoren om te kijken of het middensegment voldoende tot wasdom komt. Wanneer dit onvoldoende het geval is zullen we opnieuw in gesprek gaan met het Rijk.

3. Huur- en koopwoningen worden toegankelijker voor middeninkomens

Als een groter deel van de woningvoorraad gereguleerd wordt, is het ook belangrijk dat deze woningen ook daadwerkelijk terecht komen bij huishoudens met een middeninkomen. Door deze woningen huisvestingvergunningsplichtig te maken, willen we zorgen voor passende toewijzing. We streven ernaar dat verhuurders bij de gemeente een huisvestingsvergunning moeten aanvragen waarmee zij registreren aan wie zij de woning verhuren. Dit is een omvangrijke operatie, die tijd en structurele capaciteit gaan kosten. We zetten in op het starten van de voorbereidingen na vaststelling van de AAV en goedkeuring van de Wet betaalbare huur door het parlement.

Als het wettelijk mogelijk is, gaan we nóg een stap verder: dan voegen we aan de voorrangsregels voor het middensegment ook toe dat er voorrang geldt voor iemand die een sociale huurwoning in Amsterdam achterlaat. Zo draagt deze majeure verandering ook direct bij aan doorstroming; iets dat in de corporatiesector al goed blijkt te werken. In 2021 werd 76% van de beschikbare middeldure huurwoningen verhuurd aan mensen die een sociale huurwoning in de MRA achterlieten.

In een woningmarkt waar de vraag vele malen groter is dan het aanbod is woningbezit een lucratief verdienmodel. De afgelopen jaren zijn er veel woningen gekocht *(buy-to-let)* en aangehouden *(keep-to-let)* om tegen een hoge prijs te verhuren. Om *buy-to-let* tegen te gaan, hebben we de opkoopbescherming ingevoerd. Een koopwoning met een WOZ-waarde tot en met €533.000 (prijspeil 2023) mag vier jaar na koop niet verhuurd worden. Deze woningen worden vanaf nu alleen nog bewoond door de eigenaar. Hierdoor wordt de betaalbare koopvoorraad beschermd voor speculatie en blijft toegankelijk voor huishoudens met een middeninkomen. Het is belangrijk dat we hier op blijven handhaven. Als dat wettelijk mogelijk is, breiden we de grens van de opkoopbescherming uit naar 80% van de voorraad.

"Het leven staat op pauze als je geen huis hebt. Betaalbare huisvesting is cruciaal voor mensen om zich te kunnen ontplooien."

Op dit moment kunnen we *keep-to-let* niet verbieden, maar omdat uit onderzoek blijkt dat *keep-to-let* meer voorkomt dan *buy-to-let*, gaan we ook dit aan banden leggen zodra we hier de wettelijke mogelijkheden voor krijgen. Daar gaan we voor lobbyen bij het Rijk.

Een groot deel van de huishoudens met een middeninkomen dat op dit moment een woning huurt, zou wel een woning willen kopen. Zonder eigen geld is dat voor hen op dit moment niet mogelijk in Amsterdam. Om mensen meer mogelijkheden te geven op de koopmarkt werken we aan een experiment om 'sociale koopwoningen' te bouwen (zie hiervoor ook het Woningbouwplan). Daarnaast wil Amsterdam aansluiten op de aankomende wijziging van de Huisvestingswet. Deze wet maakt het mogelijk om sociale koopwoningen toe te wijzen aan specifieke doelgroepen. We streven ernaar om deze mogelijkheid in de Amsterdamse Huisvestingsverordening van 2025 op te nemen.

4. Niemand mag in armoede belanden door te hoge woonlasten

De financiële situatie van steeds meer huishoudens is penibel. Stijgende energiekosten leggen een steeds groter beslag op het besteedbare inkomen, en steeds meer huishoudens wonen in een huurwoning die eigenlijk te duur is. Uit onderzoek van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) weten we dat ook een aanzienlijk deel van de huishoudens met een sociale huurwoning die past bij het inkomen, problemen heeft om rond te komen. Dit is onacceptabel. Door het vergroten van de betaalbare voorraad en deze op een goede manier toe te wijzen, zorgen we ervoor dat meer mensen in een financieel passende woning kunnen wonen.

Betaalbaar wonen gaat over meer dan de huur- of hypotheeklast die past bij het inkomen van een huishouden. De financiële situatie van een huishouden wordt bepaald door de grootte van het huishouden, maar gaat ook over andere kosten: denk aan energielasten, vve bijdragen en servicekosten. We streven naar woonlasten passend bij de huishoudsamenstelling, met extra aandacht voor het besteedbaar inkomen van alleenstaande ouders, grote gezinnen en sociale- en middeninkomens. Corporaties kunnen via hun eigen huurbeleid de woonlasten betaalbaar houden voor verschillende sociale huur doelgroepen. We willen met hen afspreken dat het aanbod sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens niet lager is dan 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen van corporaties. Hierdoor zal namelijk ook een huishouden met een inkomen voor sociale huur maar boven de huurtoeslaggrens kans blijven maken op een sociale huurwoning van een corporatie.

Daarnaast willen we de afspraken continueren over blijvende betaalbaarheid van corporatiewoningen voor jongeren en studenten: voldoende aanbod ook onder de eerste aftoppingsgrens en voor een deel ook onder de kwaliteitskortingsgrens. We willen hierover ook afspraken maken met andere aanbieders van jongeren- en studentenwoningen. Naast huurgrenzen willen we ons inzetten voor bijkomende kosten. Het gebeurt nu nog te vaak dat woningen die tot het sociale segment behoren voor jongeren onbetaalbaar worden door de verplichting om bepaalde diensten af te nemen waarvoor hoge servicekosten moeten worden betaald. Daardoor is er eigenlijk geen sprake meer van sociale huur. Met de Wet goed verhuurderschap kunnen we als gemeente gaan handhaven op oneigenlijk gebruik van servicekosten en we voeren een lobby in Den Haag om andersoortige constructies onmogelijk te maken.

Ook in het middeldure segment willen we kijken naar de financiële situatie van bepaalde huishoudens. De grenzen voor het middensegment worden door het Rijk bepaald. Voor de middeldure huur wordt hier geen rekening gehouden met de huishoudsamenstelling. Met name gezinnen met een inkomen net boven de inkomensgrens voor middeldure huur zijn vanwege de hoge uitgaven voor het levensonderhoud van de kinderen alsnog aangewezen op middeldure woonlasten. We willen daarom op termijn en in samenwerking met het Rijk onderzoeken of grote(re) gezinnen met een iets hoger inkomen dan een middeninkomen

alsnog toegang kunnen krijgen tot het middensegment. Daarnaast willen wij ons inzetten op blijvende regulering van huurverhogingen in het middensegment en in de vrije sector. Op 20 december 2022 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de wetswijziging die de toegestane maximale huurverhoging bepaalt van geliberaliseerde huurovereenkomsten voor een periode van drie jaar (tot 1 mei 2024). Er wordt nog gedebatteerd over de periode daarna. Wij zullen aansturen op blijvende regulering van huurverhogingen in het middensegment en in de vrije sector.

Het armoedebeleid van de gemeente Amsterdam is er, om ervoor te zorgen dat mensen niet nog verder in armoede vervallen. In Amsterdam bouwen we voort op een goede samenwerking op gebied van preventie van schulden en huisuitzettingen. Huisuitzettingen door betaalbaarheidsproblemen moeten we te allen tijde voorkomen, zie ook doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben. In Amsterdam werken we op gebied van preventie en vroegsignalering onder meer samen met woningcorporaties, zorgverzekeraars, energiebedrijven, Waternet, overheden en deurwaarders. Naast deze inspanningen zullen we lobby blijven voeren richting het Rijk om het inkomensbeleid te laten aansluiten bij te hoge woonlasten voor huurtoeslaggerechtigden (inclusief de lobby op behoud van de huurtoeslag/ voorkomen van normhuur van €550 in sociale sector).

Dit zijn de belangrijkste inspanningen waarmee we voor het doel *Betaalbaarder wonen* het verschil gaan maken:

- **7.500 woningen toevoegen door nieuwbouw met de verdeling 40% sociale huur, 40% middeldure huur, 20% vrije sector.**
- **Geen verkoop, tenzij: afspreken met corporaties om de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen tot een minimum te beperken.**
- **Met corporaties afspraken te maken over het aanbod van sociale huurwoningen onder en boven de aftoppingsgrenzen en de betaalbaarheid van jongeren-, en studentenhuisvesting.**
- **We gaan de dwingende sociale en middeldure huurprijzen op grond van de Wet betaalbare huur handhaven.**
- **Voorrang op middeldure huurwoningen voor mensen met een middeninkomen; invoeren huisvestingsvergunning hiervoor en handhaven.**
- **Indien wettelijk mogelijk de opkoopbescherming uitbreiden naar 80% van de woningvoorraad en zo nodig lobby voeren.**

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

We zetten ons in om alle Amsterdammers in een kwetsbare situatie zo snel mogelijk aan een woonplek te helpen. We realiseren onder andere nieuwe woonoplossingen zoals samenwonen met voorzieningen. Daarnaast zetten we in op regionale en landelijke verdeelafspraken over de huisvesting van kwetsbare groepen. Op gemaakte afspraken zullen we toezien.

Streven 2040

We streven ernaar dat in 2040 er geen mensen meer zijn in een dak-of thuisloze situatie. Iedereen die zich in een kwetsbare situatie, al dan niet met zorgvraag, bevindt, kan binnen drie maanden een woonplek in de MRA krijgen.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. **De woonruimteverdeling wordt transparanter en eerlijker.**
2. **Gerichte toewijzing van woningen aan de meest kwetsbaren.**
3. **Zo min mogelijk dakloosheid door huisuitzettingen in Amsterdam veroorzaakt door financiele problemen.**
4. **Harde regionale en landelijke afspraken over voldoende sociale huisvesting per gemeente op basis van fair share.**
5. **Realiseren van alternatieve woonoplossingen.**

Voor 2032 is dit ons doel:

- **Samen met het Rijk en de regio zorgen we voor meer evenwicht in vraag en aanbod van passend wonen met begeleiding voor kwetsbare bewoners.**
- **De verdeling van de sociale huurwoningen is optimaal benut met een passend woonaanbod afgestemd op individuele behoefte (geclusterd wonen, zelfstandig wonen in de wijk, tijdelijk wonen en tijdelijke opvang).**

In 2027 bepalen we of aanvullende inzet nodig is.

Er zijn steeds meer Amsterdammers in een kwetsbare situatie, die op wettelijke basis of op maatschappelijke gronden recht hebben op huisvesting. De groep kwetsbare mensen groeit de komende jaren door de forse extra instroom van statushouders, Oekraïners, dak- en thuisloze mensen en het aantal mensen met een sociale of medische urgentie. Deze groep legt een fors beslag op de vrijkomende sociale huurwoningen. Daarnaast is de zorgvraag in Nederland ook steeds meer ‘een woonvraag’ geworden. Zonder woonplek is er geen goede basis om te werken aan herstel; omgekeerd is de hulp van zorgpartijen nodig om ervoor te zorgen dat wonen zonder begeleiding mogelijk is: voor de bewoner zelf, maar ook voor de direct omwonenden. Langdurig wachten op huisvesting vergroot problemen en leidt tot extra, zorg, opvang, begeleiding en (jeugd)hulp.

De schaarse sociale huurwoningen die beschikbaar komen in de stad willen we eerlijk verdelen. Juist de kwetsbare Amsterdammers willen we tijdig een woonplek bieden en daarmee dakloosheid voorkomen.

Daarnaast willen we dat ook niet-kwetsbare mensen met een laag inkomen, de 'regulieren woningzoekenden' die ook aangewezen zijn op de sociale huursector, voldoende kans blijven houden op een woning. Hiervoor zijn er meer sociale huurwoningen nodig. Meer hierover is te lezen onder doel 1 Meer woningen. Dit doel gaat over de verdeling van deze woningen.

1. De woonruimteverdeling wordt transparanter en eerlijker

Door de grote schaarste is de verdeling van sociale huurwoningen van woningcorporaties, met de introductie van verschillende voorrangen en labels, de afgelopen jaren steeds complexer geworden. Een eerlijke woonruimteverdeling vraagt om heldere keuzes en transparantie. Bijna elke aangeboden sociale huurwoning van een corporatie kent een voorrang voor groepen die we extra willen helpen zoals ouderen, jongeren, mensen met stadsdeelvoorrang voor aangewezen nieuwbouw, en rolstoelgebruikers of beroepsgroepen. Door de verschillende voorrangsregelingen komen steeds minder woningen beschikbaar voor mensen die niet voldoen aan de specifieke voorwaarden maar op basis van hun inkomen wel aangewezen zijn op sociale huur. In heel 2021 werden er op WoningNet slechts 23 woningen geadverteerd die én zonder voorrangsregelingen én niet aan urgenten zijn aangeboden. Dit gaat ten koste van de uitvoerbaarheid en de transparantie bij toewijzing. Ook loopt Amsterdam tegen de wettelijke grenzen aan van met voorrang toewijzen van vrijkomende corporatiewoningen aan mensen met lokale of regionale binding. We kiezen er daarom voor om te stoppen met het introduceren van nieuwe voorrangsregelingen en streven ernaar om de bestaande regelingen, wanneer de eerste effecten van de nieuwe regionale woonruimteverdeling (ingevoerd op 16 januari 2023) zichtbaar zijn, opnieuw te herzien.

Meest gehoorde aanbevelingen uit het meedenktraject

- **Geef Amsterdammers voorrang**
- **Laat mensen in een kwetsbare situatie wonen in tijdelijke leegstand door sloop of renovatie**
- **Luister beter naar de woonwensen van mensen in een kwetsbare situatie**
- **Zorg voor betere communicatie tussen gemeente en andere organisaties in hulp bij woon/zorg**
- **Er zijn woonvormen nodig voor gezinnen met kinderen met een lichamelijke beperking**

"Woningen zijn nu te veel gelabeld. Er zijn maar weinig woningen beschikbaar die niet gelabeld zijn. We moeten de woningvoorraad opnieuw verdelen."

We zetten er op in om de huidige voorrangsregeling voor het onderwijs, de zorg en de politie te continueren maar we breiden deze niet verder uit. Dit doen we omdat elke nieuwe beroepsgroep het probleem vergroot voor andere beroepen buiten de regeling. Daarnaast is de keuze voor de drie sectoren van politie, zorg en onderwijs weloverwogen. Het gaat hier om beroepen met een maatschappelijke betekenis waarbij de tekorten binnen deze drie beroepsgroepen op gespannen voet staat met het fundamentele recht op onderwijs, zorg en veiligheid. Ook is door middel van onderzoek aangetoond dat de tekorten onder deze beroepsgroepen deels veroorzaakt worden door een gebrek aan passende huisvesting. We maken afspraken met ontwikkelaars om afhankelijk van de behoefte en randvoorwaarden woonvormen te bouwen en toe te wijzen aan beroepsgroepen.

We willen stadsdeelvoorrang op bepaalde nieuwbouwcomplexen blijven inzetten om de band tussen bewoners van bestaande wijken en nieuwbouw te versterken en doorstroming te stimuleren. We wijzen bij voorkeur complexen aan in de masterplangebieden en Aanpak Noord en aan de doelgroepen jongeren en ouderen zie ook doel 4 Passender Wonen en doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen. Daarnaast monitoren we jaarlijkse de beschikbare ruimte voor lokale voorrang op grond van de Huisvestingswet. Met name in Zuidoost, Nieuw-West en Noord is het belangrijk dat thuiswonende jongeren via deze regeling extra geholpen worden om een eigen woning te kunnen vinden in hun stadsdeel. Voor de groep ouderen willen we verhuizingen stimuleren omdat het verhuizen van ouderen een verhuisketen op gang brengt. Ook buiten de masterplangebieden kunnen complexen aangewezen worden voor de stadsdeelvoorrangsregeling indien er ruimte over is binnen de limieten vanuit de Huisvestingswet.

Handhaven van verdeelsleutel

Het aantal sociale huurwoningen van corporaties dat vrijkomt, schommelt tussen de 6.000 en 7.000 woningen per jaar. Met de Amsterdamse woningcorporaties

is deze verdeelsleutel afgesproken: 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt gereserveerd voor de huisvesting van mensen in een kwetsbare situatie, 15% voor stadsvernieuwingsurgenten en 5% voor maatwerkoplossingen van corporaties. Met deze afspraken blijft 50% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor andere Amsterdammers met een laag inkomen die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Op deze verdeelsleutel ligt veel druk omdat de groep mensen in een kwetsbare situatie de komende jaren sterk blijft groeien. Bij kwetsbare doelgroepen gaat het om een brede groep van mensen met vaak meerdere problemen tegelijk. Bijvoorbeeld slachtoffers van huiselijk geweld, mensen met ernstige medische problemen, slachtoffers van mensenhandel of statushouders. Er zijn drie hoofdgroepen: mensen die wonen met begeleiding, mensen die wonen zonder begeleiding met een sociale en/of medische urgentie en statushouders. Een totaaloverzicht van de groepen kwetsbare mensen en de groepen die niet kwetsbaar zijn maar wel extra geholpen worden in Amsterdam is opgenomen in de bijlage Woonzorgmenu. De beschikbare woningen uit de 30% ruimte voor mensen in een kwetsbare situatie worden, naar rato op basis van de verwachte vraag, verdeeld over deze groepen. Zolang de situatie van schaarste en toenemende zorgvraag in de stad niet verandert, hanteren wij een verdeelsleutel. Daarbij is per doelgroep duidelijk hoeveel woningen er beschikbaar zijn en welke doelgroepen zijn aangewezen op andere woonvormen, zoals tijdelijk wonen en tijdelijke opvang.

We vinden het belangrijk dat ook reguliere woningzoekenden met een laag inkomen kans blijven maken op een sociale huurwoning. Ook voor hen willen we de wachttijden niet verder laten oplopen.[4] We willen daarom bij de aankomende samenwerkingsafspraken met woningcorporaties vasthouden aan de huidige verdeelsleutel waarbij: 30% van de vrijkomende woningen wordt gereserveerd voor mensen in een kwetsbare situatie. Bij 7.000 mutaties per jaar betekent dit 2.100 woningen. Over de eerste periode 2023 - 2027 van deze aanpak hebben we het dan over ongeveer 10.500 sociale huurwoningen. Daarbij komen ook de 2.500 à 3.000 geplande tijdelijke woningen, waarvan (minimaal) 30% (dus minimaal 750 tot zo'n 900 woningen) naar de aan Amsterdam toegewezen statushouders gaat. Mocht er in een gegeven jaar ruimte over zijn binnen de 15% voor stadsvernieuwingsurgenten en binnen de 5% maatwerk voor corporaties, dan willen we deze resterende ruimte benutten voor het huisvesten van mensen in een kwetsbare situatie.

2. Gerichte toewijzing van woningen aan de meest kwetsbaren

De huisvesting van mensen in een kwetsbare situatie vraagt om helderheid en transparantie in wat mogelijk is en om duidelijke toetsingscriteria bij de verdeling van de schaarse woningen. De urgentiecriteria willen we daarom herzien om ze meer passend te maken voor de doelgroep. Dit gaan we doen in samenhang met implementatie van de verplichte urgentiecategorieën die het Rijk heeft aangekondigd. We breiden de huidige groep kwetsbare bewoners niet uit, met uitzondering van de meest kwetsbare groep economisch daklozen en Amsterdammers met een bepaalde Openbare Orde en Veiligheidsachtergrond. Dit doen we omdat deze groepen naast een huisvestingsprobleem te maken hebben met andere (psychische) problematiek die, zonder duurzame woonplek, een zwaar risico geeft tot verdere verslechtering van hun situatie en hulpvraag. Na twee jaar wordt de toevoeging van deze twee groepen geëvalueerd. We zetten het huidige beleid van tijdelijke opvang en tijdelijk wonen voor economisch daklozen voort. Tenslotte biedt het nieuwe regionale woonruimte verdeelsysteem voor mensen die actief zoeken, jongeren en huishoudens in dringende omstandigheden (gescheiden mensen met kinderen, inwonende gezinnen, problematisch thuiswonende jongeren) meer kans om een sociale huurwoning te vinden.

"We moeten verhuizen, maar ik wil niet weg uit Amsterdam. Hier wonen mijn ouders, hier is de opvang voor mijn kinderen, hier is mijn werk."

Voor woonwagenbewoners hanteren we een separate toewijzingssystematiek. Hierin geven we de cultuurspecifieke elementen zoals het wonen in familieverband een plek. Ook hier moeten we schaarste verdelen en zorgen voor een transparante verdeling van standplaatsen op basis van wachttijd. Daarnaast is er de ambitie om het beheer van de woonwagenlocaties op termijn over te dragen aan de corporaties. In 2023 bespreken we in de gemeenteraad van Amsterdam het nieuwe beleidskader voor woonwagenbewoners waarin we dieper op dit vraagstuk ingaan.

4 In Amsterdam inmiddels gemiddeld 13 jaar inschrijftijd (Jaarbericht AFWC 2021).

3. Geen dakloosheid door huisuitzettingen in Amsterdam veroorzaakt door financiële problemen

In Amsterdam zijn we zeer succesvol in het voorkomen van huisuitzettingen om financiële redenen. Dankzij een nauwe samenwerking met de woningcorporaties is het aantal huisuitzettingen in sociale huurwoningen in tien jaar tijd gedaald van achthonderd per jaar naar enkele gevallen (ondanks een effectief pakket aan maatregelen is niet alles te voorkomen). De sleutel voor het succes is snelheid in handelen en persoonlijk contact. Zodra een huurder twee maanden achterloopt met betalen, stuurt de corporatie en in toenemende mate ook de particuliere verhuurder een melding naar het team Geregelde Betaling. Huurders met betalingsproblemen worden dan ondersteund met budgetadvies en inkomensreparatie en geholpen met het betalen van vaste lasten vanuit de uitkering. Op deze manier worden oplopende schulden met mogelijke dakloosheid voorkomen. Amsterdam kent los hiervan een pakket van maatwerk interventies op het gebied van werk, wonen, inkomen en schulden. Met een maatwerk aanpak maken we (dreigende) dakloosheid tijdig bespreekbaar en zetten we in op bijvoorbeeld eigen woonoplossingen met inkomensondersteuning. De ondersteuningsvormen zijn gebundeld toegelicht in de Amsterdamse woonwaaier.

Met de buurtteams heeft Amsterdam een laagdrempelig netwerk in de wijk. Hier kunnen Amsterdammers terecht om de mogelijkheden voor ondersteuning te bespreken. Amsterdam zet deze aanpak inclusief de ‘aanpak dakloosheid’, ‘vroeg eropaf’ en ‘geregelde betaling’ voort. We blijven inspelen op actuele ontwikkelingen, zoals nu de energiearmoede.

4. Harde regionale en landelijke afspraken over voldoende sociale huisvesting per gemeente op basis van fair share

Amsterdam zet voor wat betreft huisvesting van kwetsbare mensen in op regionale en landelijke verdeelafspraken, waarbij uitgangspunt is dat alle gemeenten een evenwichtig deel nemen in de opgave, zoals bij de uitstroom van de opvang. Dit sluit aan bij de plannen van het Rijk naar aanleiding van het rapport ‘Een Thuis voor Iedereen’. Amsterdam doet relatief veel in de opvang van kwetsbare groepen. We willen bewerkstelligen, dat alle gemeenten in de MRA en in het land een ‘fair share’ (eerlijk aandeel) voor hun rekening nemen. De huidige praktijk is dat met name de grote gemeenten (G5, veel G40 gemeenten) relatief meer doen dan de andere gemeenten. We hebben daar een gezamenlijke verantwoordelijkheid in en kunnen niet zonder elkaar.

“Geef vluchtelingen zo snel mogelijk een woning. Lang wachten is met trauma te moeilijk.”

Een landelijke verdeelafspraak over de huisvesting van kwetsbare bewoners zal zorgen voor een betere verdeling van de huisvesting en er uiteindelijk voor zorgen dat mensen sneller geholpen worden. Amsterdam zal bij het Rijk blijven aandringen op landelijke kaders voor een evenwichtige verdeling. We blijven ook zelf inzetten op de terugkeer van mensen uit de opvang naar hun oorspronkelijke gemeente.

5. Realiseren van alternatieve woonoplossingen

In Amsterdam werken we vanuit het ‘Housing First’ concept, waarbij corporatiewoningen via intermediaire verhuur door zorginstellingen worden verhuurd. Housing First is er voor kwetsbare bewoners, met meerdere problemen. Via Housing First krijgen ze op de woning (intensieve) ambulante begeleiding. Het huisvesten van mensen in een kwetsbare situatie via intermediaire verhuur is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeente. Zelfstandig wonen volgens het Housing First principe blijft ons streven, maar is niet langer beschikbaar voor alle kwetsbare Amsterdammers die daarvoor in aanmerking komen. Het gebrek aan woningen noodzaakt ons om andere woonvormen te realiseren

om deze groeiende groep mensen te helpen.

De gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders hebben een succesvolle samenwerking opgezet met het programma Huisvesting kwetsbare groepen (PHKG). De komende jaren willen wij dat graag continueren en gezamenlijk inzetten op het ontwikkelen van alternatieve woonvormen. Denk daarbij aan onder andere kleinschalige tussenvoorzieningen, geclusterde woningen of woonplekken met gedeelde voorzieningen en time-out voorzieningen. Ook gaan we stedelijk de mogelijkheden van woningdelen herzien (ook met het oog op het traject Onder de Pannen en inwoning eigen netwerk). We zetten in op een campagne gericht op eigenaar/bewoners om inwoning beschikbaar te stellen voor statushouders/kwetsbare groepen of jongeren. De gemeente zet zich in om belemmeringen in eigen of Rijksregelgeving op te heffen. Ontwikkeling van alternatieve, geclusterde woonvormen vraagt om een aanpak van gezamenlijk leren en ontwikkelen. Welke doelgroepen kunnen samenwonen? Wat vraagt dat aan begeleiding? Hoe stimuleren wij bewoners om elkaar tot steun te zijn? Met de ontwikkeling van geclusterd wonen en woonzorgcirkels, zie ook doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen, waarbij Amsterdammers met een zorgvraag geclusterd in de wijk wonen, realiseren wij zelfredzaamheid in de nabijheid van voorzieningen en van elkaar. Dit is ook noodzakelijk om de zorg te centraliseren, zodat de zorg met de huidige personeelstekorten haalbaar en betaalbaar blijft. Tenslotte willen we met zorgaanbieders en betrokken gezinnen verkennen welke woonvormen in de stad nodig zijn voor gezinnen met kinderen met een lichamelijke beperking.

Met de in dit doel genoemde inspanningen werken we hard om het oplopende tekort aan woonplekken voor kwetsbare mensen de komende periode te verkleinen. Alsnog is de verwachting dat er de komende periode en ook de jaren daarna, een aanzienlijk tekort aan woonplekken voor deze groep blijft bestaan.

Dit zijn de belangrijkste inspanningen waarmee we voor het doel *Meer woonplekken voor hen die ze het hardst nodig hebben* het verschil gaan maken:

- **We gaan bestaande voorrangregels en urgentiecriteria de komende periode evalueren zodat woningen toegewezen worden aan hen die ze het hardst nodig hebben. Daarnaast voeren we voorlopig geen nieuwe voorrangsregelingen in voor sociale huurwoningen.**
- **30% van de mutaties in de sociale huur van woningcorporaties wordt gereserveerd voor huisvesting van mensen in een kwetsbare situatie.**
- **Alle gemeenten nemen hun fair share: Amsterdam zet in op regionale en landelijke afspraken over huisvesting van mensen in een kwetsbare situatie. Op gemaakte afspraken zullen we toezien.**
- **Doorgaan met samenwerking zorgpartners, corporaties en gemeente, voor huisvesting kwetsbare groepen via onder andere Housing First.**
- **Alternatieve woonoplossingen voor kwetsbare groepen zoals geclusterde woonvormen en woonzorgcirkels (zie ook het doel 4 Passender Wonen).**
- **Afspraken maken met ontwikkelaars om afhankelijk van de behoefte en randvoorwaarden, woonvormen te bouwen en toe te wijzen aan beroepsgroepen**

Doel 4. Passender wonen

Om de Amsterdamse woningmarkt weer in beweging te krijgen, zet Amsterdam vol in op doorstroming. We realiseren aantrekkelijk aanbod voor gezinnen en ouderen. Met een stop op de verkoop van schaarse corporatiewoningen en het toepassen van passende bewoning van rolstoelwoningen en grote gezinswoningen blijven deze woningen beschikbaar voor de doelgroep. Met de stedelijke samenwerking voor geclusterd wonen en woonzorgcirkels in de wijk, blijft de zorg ook in de toekomst haalbaar en betaalbaar.

Streven 2040

Alle Amsterdammers hebben in 2040 een woning die past bij hun zorgvraag en levensfase.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. **Meer passende woningen voor alle doelgroepen.**
2. **Samen werken aan doorstroming.**
3. **Wonen met zorg nabij.**

Voor 2032 is ons doel:

Amsterdammers stromen tijdig door naar een woning die bij hun levensfase past. Dit geldt in het bijzonder voor ouderen, gezinnen en mensen in een rolstoel.

In 2027 bepalen we of aanvullende inzet nodig is.

"Leuk dat je maar 850 euro hoeft te betalen voor een middeldure huurwoning, maar dan woon je op een postzegel."

Veel Amsterdammers wonen in een woning die niet past bij hun levensfase of zorgvraag. Gezinnen wonen vaak te klein. Naar schatting wonen in de sociale huur ongeveer 12.000 gezinnen te klein. Dit is niet goed voor de ontwikkeling van kinderen. Het leidt soms ook tot overlast voor omwonenden. Veel ouderen wonen niet geschikt om passende zorg te kunnen ontvangen. Bijna 60% van de corporatiewoningen in de stad is niet geschikt voor mensen met mobiliteitsbeperkingen, terwijl met de scheiding van wonen en zorg meer ouderen, ook met een zwaardere zorgindicatie, zelfstandig thuis wonen. Ook is er een groot tekort aan rolstoelgeschikte woningen in de stad.

1. Meer passende woningen voor alle doelgroepen

Om gezond en prettig te wonen is voldoende én passende leefruimte van groot belang. Dit is vooral van belang voor kinderen die nog in ontwikkeling zijn en voor mensen met een extra zorgvraag. De vergrijzing, met een toenemend aantal 65-plussers en twee keer zoveel Amsterdammers van 85-plussers in 2040, vraagt om extra inzet op passende woningen voor ouderen. We willen de woningmarkt weer in beweging krijgen en verhuisketens op gang te brengen. Dan verhuizen ouderen en gezinnen tijdig naar een passende woning en laten op hun beurt een woning achter voor alleenstaanden, starters en andere 'nieuwe' gezinnen. Ouderen hebben behoefte aan een woning in de eigen buurt, dicht bij hun sociale netwerk. Ouderen blijken bereid een kleinere zelfstandige woning (40-50 m^2)

Meest gehoorde aanbevelingen uit het meedenktraject

- Zorg voor meer geclusterd wonen met zorg voor ouderen
- Bouw meer aanpasbare woningen
- Maak verhuizen voor ouderen financieel aantrekkelijker
- Informeer bewoners actief om zich voor te bereiden op toekomstige woonsituaties
- Zorg voor doorstroommogelijkheden vanuit sociale huur in eigen buurt
- Maak woningruil makkelijker, idealiter op buurtniveau
- Stop met verkoop benedenwoningen en rolstoelwoningen
- Merk meer woningen als mindervalide woning aan
- Bouw meer woningen voor studenten en maak afspraken met universiteiten over huisvesting van (internationale) studenten van buiten Amsterdam
- Reguleer wie mag kopen in Amsterdam

te accepteren als het een woonproject betreft gericht op gemeenschappelijk wonen met gelijkgestemden (geclusterd wonen). Doorstroming vraagt om meer beschikbaarheid van woningen voor ouderen en gezinnen in het sociale en middeldure (huur-)segment dan nu. We zetten daarom vol in op het realiseren van voldoende geschikte woningen voor beide doelgroepen; zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw.

In de woningvoorraad worden geschikte woningen voor beide doelgroepen gelabeld. Dit betekent dat woningen worden aangewezen als zijnde woningen bestemd voor een doelgroep waardoor alleen een dergelijk huishouden de woning in gebruik kan nemen. Dit kan in de bestaande woningvoorraad of bij nieuwbouw. We willen bijvoorbeeld jaarlijks honderd extra seniorenwoningen labelen. Ook met verhuurders willen wij tot afspraken komen om de doorstroom van gezinnen en ouderen te ondersteunen. We willen voorkomen dat er in Amsterdam grote gezinswoningen en rolstoelwoningen worden verkocht of gesplitst door corporaties, zowel in het sociale als het geliberaliseerde segment. Deze woningen zijn heel schaars en heel gewild. Verkoop is daarom onacceptabel. Bovendien zijn deze woningen vrijwel altijd gerealiseerd met zeer hoge gemeentelijke en dus maatschappelijke bijdragen. Het tekort aan rolstoelwoningen vraagt om het realiseren van veertig extra rolstoelwoningen per jaar. We onderzoeken hoe we de komende periode kunnen toegroeien naar dat resultaat. Naast behoud van bestaande rolstoelwoningen continueren we in ieder geval de subsidieregeling voor nieuwbouw van betaalbare rolstoelwoningen.

"Amsterdam zou een pilot moeten zijn voor allerlei woonvormen, zodat meer mensen gaan samenleven op minder vierkante meter woonruimte."

Samen met de corporaties willen we ervoor zorgen dat de zeer schaarse gezinswoningen en rolstoelwoningen zoveel mogelijk structureel beschikbaar zijn voor de doelgroep waar ze voor gebouwd en bedoeld zijn. Landelijke wetgeving biedt al mogelijkheden voor voorwaardelijke huurcontracten voor rolstoelwoningen en voor grote gezinswoningen voor ten minste acht personen. We willen lobbyen om dit instrument voor passende bewoning ook te kunnen toepassen bij woningen voor grote gezinnen met minder dan acht leden, bijvoorbeeld voor gezinnen met meer dan vier kinderen. Ook willen we het gesprek met corporaties aangaan dat zij de wettelijke mogelijkheden voor passende bewoning in de praktijk brengen met persoonlijke begeleiding en aanbod van een woning afgestemd op de behoefte en wensen van het huishouden dat wordt begeleid naar een passende woning. Dit is een ingrijpende maatregel. De uitwerking zal in nauwe samenwerking met corporaties gebeuren en zal tijd kosten en vertrouwen vragen, maar we denken dat de situatie van zeer grote schaarste hierom vraagt.

In de nieuwbouw gaan we met een nieuwe gebiedsgerichte werkwijze per gebied programmeren en prioriteren, met als doel om meer doorstroming en verhuisbewegingen te realiseren. Om een verhuisketen te realiseren ligt de focus op bouwen voor gezinnen en ouderen. Opgaven en kansen lopen erg uiteen per gebied. Geen wijk is hetzelfde. Daarom doet een gebiedsgerichte benadering meer recht aan het bouwen van een complete en diverse stad. Tegelijkertijd biedt deze werkwijze de flexibiliteit die nodig is voor de stevige bouwopgave waar de stad voor staat.

We betrekken het aanbod in de bestaande woningvoorraad en de samenstelling van de huishoudens van een gebied bij het programmeren van nieuwbouw. Per

gebied bepalen we de behoefte aan woningaanbod (zowel qua oppervlakte, prijssegment als eigendom) van de verschillende doelgroepen. Het is echter wel zo dat de behoefte vaak groter is dan wat we de komende tijd kunnen bijbouwen. Daarom zullen we keuzes moeten maken. We doen dit in de nieuwe werkwijze op gebiedsniveau. Deze werkwijze wordt nog verder uitgewerkt met aandacht voor gemengde wijken en het bevorderen van verhuizen binnen wijken en buurten. Ontwikkeling van woningen met goede plattegronden en gebruik van gedeelde voorzieningen (denk aan gedeelde logeerruimtes voor mantelzorgers en visite en gedeelde wasmachines en drogers) draagt bij aan passend wonen in een markt waar vierkante meters duur en schaars zijn.

2. Samen werken aan doorstroming

Met de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt zet de gemeente vol in op het stimuleren en ondersteunen van Amsterdammers om sneller door te stromen naar een woning die past bij hun levensfase. Dit geldt voor jonge gezinnen en ouderen, maar ook voor huishoudens met een speciale woonbehoefte (denk aan rolstoelgebruikers). Geen eenvoudige opgave, maar noodzakelijk, ook met het oog op de druk op de zorg.

Zoals hierboven beschreven zijn ouderen een belangrijke doelgroep voor doorstroming. We gaan de verhuisregelingen voor ouderen Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag daarom continueren en kijken hoe deze kunnen worden verbeterd. We weten uit onderzoek en uit gesprekken met ouderen dat ze het liefst in hun eigen buurt willen blijven. Om de doorstroming van ouderen in hun eigen buurt te bevorderen, worden bepaalde nieuwbouwcomplexen met voorrang verhuurd aan bewoners van het stadsdeel. Ouderen ervaren daarnaast vaak een financiële drempel bij doorstroming. Zij geven aan de overstap naar een andere huurwoning niet te durven maken uit angst voor huurverhoging. Die angst kunnen we deels wegnemen met goede voorlichting over de totale woonlasten (inclusief toeslagen en energielasten) en over de wettelijke regels voor huurprijzen en huurverhogingen. De aanstaande regulering van middeldure huur zal hier ook bij helpen. Met name migrantenouderen zijn niet goed op de hoogte van de toekomstig te verwachten woonlasten en staan vaak ook niet ingeschreven bij WoningNet. We willen ouderen actief benaderen met persoonlijke voorlichting en praktische ondersteuning. Willen zij verhuizen? Dan kunnen zij gebruik maken van een verhuisservice.

Ook door te ruilen van woning kunnen huurders een woning vinden die beter bij ze past. Gezien de bijdrage die woningruil kan leveren aan de doorstroming van woningzoekenden en passender wonen wil de gemeente Amsterdam de mogelijkheden voor woningzoekenden om via woningruil een passende woning te vinden ook zoveel mogelijk ondersteunen. Samen met de corporaties willen wij onderzoeken op welke wijze er meer ruimte kan komen voor woningruil. Hierbij willen wij bespreken welke criteria corporaties hanteren bij verzoeken tot woningruil en aandacht vragen voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen bij woningruil in relatie tot voorgenomen huurmaximalisatie door corporaties bij nieuwe huurovereenkomsten.

"Er is geen urgentie voor ouderen. Soms lijkt het wel of je eerst moet vallen en je heup moet breken om in aanmerking te komen voor een geschikte woning."

Met een stedelijke samenwerking willen we de krachten van gemeente, bewonersinitiatieven, ouderenorganisaties, stadsdelen, zorgaanbieders, woningcorporaties, welzijn, buurtteams en huisartsen gaan bundelen. We willen, met alle partijen samen, een stedelijk pakket gaan bieden van ondersteunende maatregelen, zoals afspraken met verhuurders over huurbehoud, coulance bij bedenktijd, verhuisservices (met praktische ondersteuning bij bijvoorbeeld administratie), voorlichting en bewustwording van de (toekomstige) situatie. Huurbehoud bij doorstroming, maar ook tijdelijke korting/huurgewenning is daarbij wettelijk mogelijk.

Om beter inzicht te krijgen gaan we de doorstroming in de woonketen van gezinnen en ouderen stadsbreed monitoren met behulp van bijvoorbeeld een (nog te ontwikkelen) doorstroomindicator (met onder anderen het aantal verhuisbewegingen) en kwalitatieve doelstellingen per gebied.

3. Wonen met zorg nabij

De druk op de zorg neemt fors toe. Het tekort aan zorgpersoneel loopt op terwijl de vraag naar ondersteuning op de eigen woning groeit. Een deel van de zware zorg wordt voortaan op de eigen woning gegeven. Als ouderen langer thuis wonen, neemt ook de kans op eenzaamheid toe, wat tot extra zorgvraag kan leiden. Deze veranderingen leiden tot een behoefte aan andere woonvormen, waarbij oud en jong, met of zonder zorgvraag, elkaar meer tot steun kunnen zijn.

Binnen geclusterde woonvormen wonen ouderen zelfstandig in nabijheid van voorzieningen en zorg, met gezamenlijke ontmoetingsruimtes. In deze geclusterde woonvormen staat aandacht en praktische steun voor

elkaar centraal. Zorg kan er efficiënt georganiseerd worden. Momenteel is er voor ouderen een tekort van 1.480 geclusterde woningen, waarvan de helft in de sociale sector. In de prognose uit de Woonzorganalyse tot 2040 zal, gelet op het nieuwe Rijksbeleid, de opgave verder oplopen naar 22.320 woningen. De intentieovereenkomst 'Geclusterd Wonen voor Ouderen in Amsterdam' wordt daarom voortgezet en verder uitgebouwd.

De ruimte voor het realiseren van geclusterde woningen in de nieuwbouw is beperkt. Daarom moet er ook in de bestaande voorraad een verandering plaatsvinden. In een Lang Leven Thuisflat werken de woningcorporatie (eigenaar), een zorgpartij en een welzijnsorganisatie samen met bewoners aan een omgeving en aan diensten om ouderen te faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Partijen zorgen voor zorg en ondersteuning in nabijheid, voorlichting, vroegsignalering en de fysieke toegankelijkheid en veiligheid in en om de flat. Samen met de bewoners wordt een woongemeenschap opgezet. Voor bewoners is er zorg op maat, ongeacht een indicatie Wet langdurige zorg (Wlz), Zorgverzekeringswet (Zvw) en Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Om zorg in nabijheid voor de hele flat te kunnen organiseren, wordt een deel van de woningen toegewezen door de zorgpartij voor intermediaire verhuur: hierdoor is een minimale zorgomvang gegarandeerd waar omheen een zorgpartij haar zorgteam kan organiseren. We streven naar de realisatie van tien Lang Leven thuisflats.

De scheiding van wonen en zorg vergroot de behoefte aan extramurale verpleegzorgplekken. Dit soort extramurale verpleegzorgplekken zijn een verbijzondering van geclusterde wonen. Het zijn zelfstandige woningen met extra voorzieningen, zodat ze geschikt zijn voor mensen met een beperking. Bewoners betalen de lage eigen bijdrage voor de langdurige zorg die zij ontvangen en betalen zelf hun woonkosten. Nieuwe extramurale verpleegzorgplekken voor zware zorg aan huis willen we vooral realiseren samen met de corporaties.

Steeds meer ouderen met een zwaardere zorgvraag blijven weliswaar thuis wonen, maar door de groei van het aantal ouderen blijft de behoefte aan intramurale verpleeghuisplekken gelijk. De bestaande zestig verpleeg- en verzorgingshuizen in de stad zullen primair voor de levering van deze intramurale zorg worden ingezet; vaak zijn wel bouwkunde maatregelen nodig om de complexen toekomstbestendig te maken. Als het pand daarvoor niet langer geschikt te maken is, zetten we in op behoud van deze panden voor de doelgroep wonen met zorg.

Niet iedereen kan en wil samen in een woongemeenschap wonen. Daarom zetten we ook in op de zogenaamde woonzorgcirkels, waarbij woningen rondom voorzieningen worden gereserveerd voor ouderen. Iedere 24-uurs zorgvoorziening in Amsterdam biedt een kans om een woonzorgcirkel te ontwikkelen. In overleg met de stadsdelen en stadsgebied Weesp willen we gaan kijken naar wat mogelijk is, met extra prioriteit voor de masterplan gebieden zie ook doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen. De gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders moeten gaan werken met directe buurtgerichte matching. Dit vraagt om extra capaciteit bij de gemeente. Daarnaast moeten we woningen met een seniorenlabel reserveren voor deze specifieke doelgroep.

De huidige zorginfrastructuur past niet bij de nieuwe opgave huisvesting van ouderen met zorg. Dit komt door de gefragmenteerde opzet van het zorgstelsel. De zorg is verkaveld in verschillende wettelijke domeinen met elk zijn eigen grenzen. Thuiswonende kwetsbare ouderen maken vaak gebruik van zorg en ondersteuning uit verschillende domeinen. Bij de huisvesting van ouderen met zorg zijn verschillende zorgverleners betrokken. Dit wordt gefinancierd vanuit verschillende domeinen: denk aan huishoudelijk hulp (Wmo), huisarts (Zvw), wijkverpleegkundige (Zvw) en zwaardere zorg (Wlz). De nieuwe woonconcepten van geclusterd wonen vragen andere financieringsarrangementen. Het vraagt om domeinoverstijgende samenwerking tussen gemeente, zorgverzekeraar, zorgkantoor en bewoners. Het vraagt ook om betere afstemming en efficiëntere inzet van Wmo, Sociale Basis, Zvw en Wlz, vergelijkbaar met de samenwerking in de Lang Leven Thuisflats. De komende jaren zullen we als gemeente met de woningcorporaties en zorgaanbieders de onderlinge werkafspraken, rolverdeling en verantwoordelijkheden bij de huisvesting van ouderen met zorg verder uitwerken. Dit doen we in lijn met de Tien Werkafspraken 'Thuis in de Wijk' voor mensen in een kwetsbare situatie. Ook richten we ons in de landelijke lobby op het verkrijgen van landelijke regel- en experimenteerruimte om nieuwe financieringsarrangementen tot stand te brengen: de zogeheten domeinoverstijgende financiering, inclusief de ruimte om zorggelden makkelijker beschikbaar te maken voor effectieve ingrepen in woonvormen (ontmoetingsruimtes), aanpassingen aan woningen en initiatieven in de woonomgeving.

Dit zijn de belangrijkste inspanningen waarmee we voor het doel *Passender wonen* het verschil gaan maken:

- Met een nieuwe gebiedsgerichte werkwijze prioriteren en programmeren we de nieuwbouw met als doel om meer doorstroming en verhuisbewegingen te realiseren. Om een verhuisketen te realiseren ligt de focus op bouwen voor gezinnen en ouderen.
- Ultraschaarse sociale huurwoningen zoals rolstoelwoningen en grote woningen voor gezinnen blijven behouden voor de doelgroep, zowel door voorwaardelijke huurcontracten toe te passen, als door een stop op verkoop van deze corporatiewoningen.
- We behouden en reserveren woningen in de sociale voorraad voor deze gezinnen en ouderen.
- We zetten in op meer betaalbare rolstoelwoningen en seniorenwoningen.
- We zetten in op maatwerkondersteuning voor ouderen met een stedelijk pakket van hulp, zoals afspraken met verhuurders over huurbehoud, coulance bij bedenktijd, verhuisservices, voorlichting en bewustwording om doorstroom van ouderen te bevorderen. Ouderen worden actief benaderd met persoonlijke voorlichting en praktische ondersteuning.
- We continueren en verbeteren de verhuisregelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter om doorstroom en passend wonen van ouderen te bevorderen.
- We zetten stadsdeelvoorrang in om ouderen te stimuleren om door te stromen.
- Realisatie van meer geclusterde woonvormen in alle prijssegmenten voor ouderen.
- Samen met de corporaties willen wij onderzoeken op welke wijze er meer ruimte kan komen voor woningruil, waarbij huurders naar elkaars woning verhuizen en zo beide een woning krijgen die beter past bij hun behoeftes.
- Behoud van het huidige aantal verpleeghuisplekken intramuraal in de stad.
- De bestaande zestig verpleeg- en verzorgingshuizen in de stad behouden en inzetten voor de levering van intramurale zorg.
- Nieuwe woon-zorgconcepten vanwege de toenemende vergrijzing en zorgvraag op woningen, namelijk woonzorgcirkels en Lang Leven Thuisflats.

Doel 5. Duurzame woningen van goede kwaliteit

Woningen moeten duurzaam zijn en van goede kwaliteit. We zetten daarom vol in op het verbeteren en behouden van woningkwaliteit en het versnellen van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

Streven 2040

We streven ernaar dat in 2040 Amsterdamse woningen duurzaam en van goede kwaliteit zijn en een gezond leefmilieu bieden.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. Wonen in Amsterdam is veiliger, gezonder en duurzamer geworden.
2. In alle woningen van of voor de laagste inkomens zijn energiebesparende producten geïnstalleerd en is energieadvies gegeven.
3. Woningen in Amsterdam worden geïsoleerd en verduurzaamd; 83% (5/6 deel) van de verbeteropgave van slechte labels (E-F-G) van corporatie woningen is volbracht in 2027. We zetten de acties van het isolatieoffensief in om bij alle andere verhuurde woningen en gemengde vve's de slechte labels zoveel mogelijk weg te werken vóór 2027.

Voor 2032 is dit ons doel:

- Alle woningen in Amsterdam zijn in beginsel veilig en gezond.
- Elke vve heeft een meerjarenonderhoudsplan dat toekomstbestendig is.
- Alle woningen zijn energiezuiniger.
- Na 2028 zijn er geen corporatiewoningen meer met slechte energie labels (E-F-G) conform de nationale prestatieafspraken.
- Vanaf 2030 zijn er geen particuliere huurwoningen en gemengde vvE's meer met slechte energie labels (E-F-G).
- In 2032 zijn woningen goed geïsoleerd.
- Op geschikte daken wordt zo veel mogelijk duurzame energie opgewekt.
- In 2035 zijn er via Warm Amsterdam 110.000 extra bestaande woningen aardgasvrij gemaakt.
- Het gebruik van nieuwe, niet-herwinbare materialen bij (ver)bouw is gehalveerd ten opzichte van 2018.

In 2027 bepalen we of aanvullende inzet nodig is.

De noodzaak om energie te besparen is momenteel groter dan ooit. Naast de klimaatcrisis is er een energiecrisis. Hiermee komt voor veel mensen de bestaanszekerheid onder druk te staan. Dit speelt des te meer bij mensen die wonen in kwalitatief slechte woningen. We zetten met onze inspanningen vol in op het terugdringen van de energievraag door het isoleren en verbeteren van woningen. We blijven bij het Rijk aandringen om stappen te zetten. De huidige staat van veel Amsterdamse woningen is onvoldoende en voldoet niet aan de eisen en wensen ten aanzien van kwaliteit. We vinden het voor de gezondheid, veiligheid en het comfort van Amsterdammers noodzakelijk dat we ons blijven richten op de verbetering van woningkwaliteit. Een veilige, gezonde en toekomstbestendige woning is een basisbehoefte voor bewoners en belangrijk voor de leefbaarheid in de stad.

Meest gehoorde aanbevelingen uit het meedenktraject

- **Betrek bewoners op tijd bij plannen**
- **Betere informatievoorziening over mogelijkheden verduurzaming, advies en subsidies**
- **Wees dwingender richting corporaties**
- **Biedt vve's meer ondersteuning bij verduurzaming**
- **Maak het mogelijk om als huurder te investeren**
- **Voer een APK voor woningen in**
- **Maak van slechte isolatie of een laag energielabel een gebrek**
- **Geef monumenten ook een energielabel en verduurzaam monumenten**

1. Wonen in Amsterdam is veiliger, gezonder en duurzamer geworden

Om te voorkomen dat er gevaarlijke of ongezonde situaties ontstaan, moeten woningen in Nederland voldoen aan minimale wettelijke eisen. Het onderhoud en beheer van gebouwen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Een kwalitatief goede woning is voor veel bewoners niet vanzelfsprekend. De druk op de woningvoorraad is groot waardoor woningkwaliteit nauwelijks meer een onderscheidend element is bij verkoop en verhuur.

De gemeente houdt toezicht op de woningkwaliteit en handhaaft hierop wanneer dat nodig is. Dit gebeurt op basis van constateringen en meldingen (basistaken), maar ook met een projectgewijze aanpak op specifieke en stadsdeeloverstijgende facetten van woningkwaliteit, waaronder de aanpak op vocht en schimmel en loden leidingen en/of mogelijke nieuwe ontwikkelingen en actualiteiten. De projectmatige aanpak en het toezicht en handhaving op woningkwaliteit draagt bij aan verbetering en bescherming van de woonsituatie van de Amsterdammers.

Om met deze verschillende inzet maximaal bij te dragen aan een goede woningkwaliteit besteden we aandacht aan optimale afstemming en uitwisseling van kennis en ervaring tussen de projectmatige aanpak van woningkwaliteit en de uitvoering van de basistaken.

Naast deze inzet op toezicht en handhaving zetten we onder meer bewustwordingscampagnes in voor een goed binnenklimaat en andere gezondheidsaspecten. We willen het splitsingsbeleid gaan actualiseren, herzien en handhaven om de kwaliteit van meer te splitsen woningen te waarborgen.

Samenwerking met corporaties

In de samenwerkingsafspraken heeft woningkwaliteit ook prioriteit. We continueren het kwaliteitsoverleg tussen gemeente, corporaties en huurderskoepels en intensiveren de samenwerking voor meer inzicht in de kwaliteit van het corporatiebezit. Dit geldt ook voor die woningen die onderdeel zijn van een vve. Ook komen we tot een nieuwe afspraak waarbij de voortgang gemonitord wordt en gaan we intensiever projectmatig samenwerken op actuele en nieuwe ontwikkelingen, zoals bij de aanpak loden leidingen. Mede op basis van deze informatie en in samenhang met het versneld wegwerken van de E-, F- en het uitgangspunt slechte complexen eerst, stellen corporaties prioriteiten in hun onderhouds- en investeringsprogramma's.
De gemeente Amsterdam en de Amsterdamse corporaties komen in 2023 met een gezamenlijke aanpak van vocht en schimmel in Amsterdamse woningen. Het college heeft met de corporaties afgesproken om een eenduidige aanpak te gaan hanteren bij melding voor schimmelklachten.

Inzet op het verbeter- en verduurzamingsproces
Bij de verhuur van woningen gebeuren verbeter- en verduurzamingsprocessen in samenspraak met de bewoners, en binnen vve's stemmen alle eigenaren en bewoners gezamenlijk af. Er zijn grote verschillen tussen woningen (ook binnen één gebouw) en de wensen, de financiële ruimte en de mate van organisatie van bewoners en eigenaren. Het is belangrijk om onderhoud, verbetering en verduurzaming in samenhang te bezien. Voor verbetering en verduurzaming is nadrukkelijk initiatief van woningeigenaren en/of bewoners zelf nodig. De gemeente gaat eigenaren stimuleren, ontzorgen en faciliteren om het proces richting verduurzaming nu te starten. Hierbij moeten we ook werken aan het wegnemen van knelpunten, zodat eigenaren hun plannen (versneld) kunnen uitvoeren.

2. In alle woningen van of voor de laagste inkomens zijn energiebesparende producten geïnstalleerd en is energieadvies gegeven

Door de stijgende energieprijzen is er bij een steeds groter deel van de Amsterdammers sprake van energiearmoede. Bij benadering is 18% van de huishoudens in 2022 10% of meer van het inkomen aan energie kwijt. Bij die inschatting is al rekening gehouden met compenserende maatregelen (CPB, bewerking O&S, 2022). Op de korte termijn zetten we in op energiebesparende maatregelen die bewoners gemakkelijk zelf kunnen nemen zonder tussenkomst van een eigenaar, verhuurder of vve. Denk aan radiatorfolie, tochtstrips en het installeren van ledlampen. Mensen kunnen hulp vragen bij het aanbrengen van energiebesparende middelen. Ook kunnen zij in de buurt energieadvies krijgen.

"Gemengde vve's hebben een groot probleem. Veel particuliere eigenaren zijn geen rijke kopers en hebben weinig geld voor verduurzaming. Met een strijd tussen huurders en kopers als gevolg."

De aanpak gericht op energiebesparing blijft in ontwikkeling omdat dit college zo veel mogelijk huishoudens wil ondersteunen. Er is ook ingezet op cadeaubonnen en een witgoedregeling. De huidige projecten worden geëvalueerd en waar mogelijk voortgezet en verbeterd. Afgelopen jaren is er vanuit het Rijk ondersteuning geweest om deze initiatieven op te tuigen. Omdat de energiecrisis voortduurt, zal ook deze ondersteuning van het Rijk nodig blijven. Hiernaast moedigen we verhuurders aan een grotere rol pakken bij het installeren van energiebesparende maatregelen.

3. Woningen in Amsterdam worden geïsoleerd en verduurzaamd. 83% (5/6 deel) van de verbeteropgave van slechte labels (E-F-G) van corporatie woningen is volbracht in 2027. We zetten de acties van het isolatieoffensief in om bij alle andere verhuurde woningen en gemengde vve's de slechte labels (E-F-G) zoveel mogelijk weg te werken vóór 2027.

Een groot deel van de Amsterdam woningvoorraad is oud en slecht geïsoleerd. 78% is van voor 1995. In dat jaar werden de eisen voor isolatie strenger. 53% van de woningvoorraad is onderdeel van een vve. Hier neemt de vve de besluiten. Dit maakt het verbeteren van woningen vaak organisatorisch, financieel en technisch ingewikkeld. Eigenaren nemen zelf de beslissing over woningonderhoud, verbetering en isolatie. De woningvoorraad van particuliere verhuurders heeft over het algemeen een minder goed energielabel dan corporaties. Bovendien is meer dan 30% van de woningen van commerciële en particuliere verhuurders niet gelabeld.

Met een grootschalig isolatieoffensief gaan we bewoners en woningeigenaren stimuleren en begeleiden om structureel energie te besparen. Het isoleren van een woning is ingrijpend voor bewoner en eigenaar: het vraagt vaak om grote investeringen en veranderingen aan woningen. Belangrijk hierbij is dat we de isolatieopgave versnellen met corporaties, dat particuliere en commerciële verhuurders hun energielabels verbeteren, dat de vve-aanpak uitgebreid wordt en dat ook eigenaar-bewoners met lagere inkomens mee kunnen met de isolatieopgave.

"Ik wil geen huurkorting, ik wil een goed huis. Ik betaal mijn huur en wat ik daarvoor terugkrijg is onzekerheid, onduidelijkheid en geen onderhoud."

Voor de corporaties ligt er een grote opgave om E-, F-, en G-label woningen tot en met 2028 versneld te verduurzamen conform de nationale prestatieafspraken. Amsterdam hecht zeer aan de realisatie van deze afspraken.

We streven ernaar dat twee derde van alle andere verhuurde woningen en gemengde vve's met slechte energie labels (E-F-G) is weggewerkt in 2027. Naast het wegwerken van de slechte energielabels worden ook woningen met een hoog energieverbruik of met slecht onderhoud verbeterd.

Vve's ontvangen professionele begeleiding als zij hun woning willen verbeteren en verduurzamen. De leenmogelijkheden via het Warmtefonds moeten worden verbeterd voor eigenaren van woningen die in een vve zitten. Vaak komen Amsterdammers met een laag of middeninkomen binnen een vve niet voor een lening in aanmerking. Er moet maatwerk komen zodat deze groep wel meekan in de energietransitie. We maken ons er samen met de G4 sterk om de regelingen ook voor deze groepen toegankelijk te maken.

We faciliteren collectieve inkoopacties van bijvoorbeeld zonnepanelen en isolatiematerialen. We werken aan toegankelijke informatie en voorlichting voor Amsterdammers. We zorgen voor een duidelijk handelingsperspectief voor eigenaren en bewoners die hun woning willen verbeteren en verduurzamen.

Verduurzamen in brede zin
Naast het besparen van energie moet er duurzame energie worden opgewekt en dient er op andere warmtebronnen dan aardgas worden overgeschakeld. In de transitievisie Warmte heeft de gemeente uitspraken gedaan hoe de voorraad op duurzame bronnen verwarmd kan worden. Zo wordt bijvoorbeeld nu al met bewoners en woningeigenaren op buurtniveau samengewerkt om wijken aardgasvrij te maken. Via Warm Amsterdam versnellen we door 10.000 extra bestaande woningen aardgasvrij te maken in 2027 ten opzichte van 2022. Ook willen we de exponentiële groei voor het opwekken van duurzame energie door zonnepanelen op daken doorzetten waarbij het geschikte dakoppervlak maximaal wordt benut.

We anticiperen met de Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam op de effecten van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en overstromingsrisico's. Conform Amsterdam Circulair 2020-2025 wordt de komende jaren zo veel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke bouwmaterialen die ook weer te demonteren en te hergebruiken zijn. De helft van de renovaties wordt daarom volgens circulaire principes uitgevoerd.

Relatie met het Rijk
Voor het realiseren van deze doelen zijn grote stappen nodig. Dit kunnen we niet alleen. Daar hebben we het Rijk voor nodig. Zij zijn immers verantwoordelijk voor de regelgeving op gebied van woningkwaliteit en duurzaamheid en hebben veel stimulerende regelingen geïnitieerd. Deze blijven voor zowel de grote verduurzamingsstappen als de bestrijding van energiearmoede hard nodig. We blijven het Rijk daarom aansporen om meer stappen te zetten om energetische maatregelen wettelijk afdwingbaar te maken bij slecht geïsoleerde woningen, zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van enkel glas. Dit doen we het liefst in samenwerking met de MRA en andere gemeenten uit de G5.

Dit zijn de belangrijkste inspanningen waarmee we voor het doel *Duurzame woningen van goede kwaliteit* het verschil gaan maken:

- Het uitvoeren van het isolatieoffensief waarmee we zowel op korte als lange termijn energiebesparing stimuleren, onder andere door:
  - Energiebesparende maatregelen te installeren bij huishoudens met lage inkomens. Deze korte termijn aanpak wordt beter afgestemd op de structurele woningverbetering die verhuurders hebben gepland.
  - Corporaties te stimuleren om de versnelling van het isolatietempo voort te zetten, hiervoor wordt samengewerkt om knelpunten weg te nemen.
  - Vve's vergaand en professioneel te ondersteunen bij verduurzamingsopgaven en zorgen dat iedereen binnen een vve mee kan met de energietransitie.
  - Collectieve inkoopacties isolatie en verduurzaming van woningen van eigenaren-bewoners stimuleren.
- Intensiveren van de inzet op duurzaamheid, onder andere door:
  - Het aardgasvrij maken van woningen via Warm Amsterdam uit te voeren.
  - Het Programma Zon voort te zetten.
- De gemeente houdt toezicht op de wettelijke woningkwaliteit van bestaande woningen en handhaaft hierop indien nodig:
  - In de stedelijke aanpak woningkwaliteit worden naast toezicht en handhaving, stedelijke thema's projectmatig opgepakt zoals vocht & schimmel, loden leidingen, Goed Verhuurderschap en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
  - Hierbij wordt ook ingezet op communicatie met behulp van bewustwordingscampagnes.
  - We willen het splitsingsbeleid actualiseren en herzien en de nieuwe regels handhaven om de kwaliteit van te splitsen woningen te waarborgen.

Doel 6. Betere positie van Amsterdammers

We benutten mogelijkheden om de excessen van het woningtekort tegen te gaan. We gaan bewoners beschermen om een rechtvaardige huurmarkt te creëren door te handhaven op goed verhuurderschap en gereguleerde maximale huurprijzen.

Streven 2040

Onze inspanningen hebben er toe geleid dat Amsterdammers zich vrij en veilig voelen om goed geïnformeerd keuzes te maken. Ze melden misstanden over hun woonsituatie zonder dat dit risico's met zich meebrengt.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. Rechten van huurders worden beter beschermd door invoering en handhaving van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.
2. Door onze eigen informatievoorziening te verbeteren en bewoners te ondersteunen kunnen woningzoekenden de informatie krijgen die zij nodig hebben.
3. Tijdelijke huurcontracten zijn niet meer de norm.

Voor 2032 is dit ons doel:

- Bewoners zijn goed geïnformeerd over het aanbod en de toewijzing van huurwoningen en de rechten van huurders.
- Er vindt geen intimidatie of discriminatie van huurders meer plaats.
- Reguliere woningen worden niet meer met tijdelijke huurcontracten verhuurd.

In 2027 bepalen we of aanvullende inzet nodig is.

"Jongeren durven niet voor zichzelf op te komen, ze zijn bang dat ze dan uit hun woning worden gezet of hun contract niet verlengd wordt."

Steeds meer mensen accepteren een woonsituatie die eigenlijk niet acceptabel is: een huur die veel te hoog is voor het inkomen, een tijdelijk contract terwijl dat juridisch niet mag, of een ongezonde slecht onderhouden woning. Daarnaast is het zoeken, huren of onderhouden van een woning voor veel mensen erg ingewikkeld geworden. Velen vinden het woonruimte verdeelsysteem lastig te begrijpen, niet iedereen weet wat zijn of haar rechten zijn en de subsidieregels voor verduurzaming zijn ingewikkeld. Niet altijd weten huurders waar zij een woning kunnen zoeken en hoe deze vervolgens wordt toegewezen. We zetten ons daarom in om de positie van Amsterdammers bij het zoeken, huren of hebben van een woning te verbeteren.

1. Rechten van huurders worden beter beschermd door invoering en handhaving van de Wet goed verhuurderschap

Als gevolg van de schaarste aan woningen staan rechten van bewoners onder druk. Dit leidt soms tot schrijnende en zeer onwenselijke situaties. Intimidatie van huurders door verhuurders is daar een voorbeeld van, net als discriminatie tijdens het verhuurproces. Het Rijk geeft steeds meer mogelijkheden om deze excessen tegen te gaan. We willen deze mogelijkheden aangrijpen om een zo rechtvaardig mogelijke huurmarkt te creëren voor de Amsterdammers.

Gedurende de inspraakperiode van de AAV is de Wet goed verhuurderschap behandeld en vervolgens ook aangenomen in de Eerste en de Tweede Kamer. Dit betekent dat nu helder is wat de wettelijke mogelijkheden zijn en dat de wet in werking treedt (per 1 juli 2023).

Inhoudelijk is de wet op te knippen in een verplicht deel, namelijk algemene regels, en een optioneel deel. Met de algemene regels kan de gemeente onder meer discriminatie in het selectieproces en intimidatie tegengaan en mede dankzij een succesvolle lobby zijn aan de algemene regels ook handhavingsmogelijkheden op oneigenlijk gebruik van servicekosten toegevoegd. Als het wetsvoorstel Wet betaalbare huur wordt aangenomen, wordt bovendien aan de algemene regels toegevoegd dat zowel voor sociale als middeldure huur de maximale huurhoogte op grond van het WWS dwingend is en dat gemeenten dit kunnen gaan handhaven. Het optionele deel betreft een verhuurvergunning die door gemeenten kan worden ingevoerd middels een verordening.

Aan een verhuurvergunning zouden voorwaarden gekoppeld kunnen worden over de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de algemene regels van goed verhuurderschap en over het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan. Deze eisen kunnen echter niet verder gaan dan de algemene regels al voorschrijven, waar de gemeente al op kan handhaven. Het college beschikt wat betreft onderhoud van woningen ook over dezelfde sanctiemogelijkheden via het Bouwbesluit/Woningwet als een verhuurvergunning bewerkstelligt. De invoering van een verhuurvergunning levert voor deze aspecten dus weinig meerwaarde op.

Op dit moment kan aan de verhuurvergunning ook de voorwaarde worden gekoppeld dat de maximale huurprijs op grond van het WWS en het maximale huurverhogingspercentage (indien het een zelfstandige woonruimte betreft die in de gereguleerde sector valt) gehanteerd worden. Als het wetsvoorstel Wet betaalbare huur door het parlement wordt aangenomen wordt deze bepaling echter overgeheveld naar de algemene regels, waardoor handhaving op te hoge huurprijzen voor alle relevante woonruimten in de gemeente mogelijk is en deze voorwaarde kan dan bovendien niet meer in een verhuurvergunning worden gesteld. Daarnaast kunnen gemeenten via de verhuurvergunning geen extra ‘eigen’ voorwaarden toevoegen of voorwaarden strenger maken.

Deze definitieve wettelijke mogelijkheden met een verhuurvergunning in de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur, welke naar verwachting per 1 januari 2024 in werking zal treden, leiden nu tot de inschatting van het college dat het invoeren van een verhuurvergunningsplicht te weinig meerwaarde heeft. Het college stelt daarom voor voorlopig geen verhuurvergunning in te voeren en hier geen middelen voor te reserveren.

Het niet invoeren van een verhuurvergunning neemt echter niet weg dat de intenties van het college nog altijd hetzelfde zijn. Het college verwacht ook zonder een verhuurvergunning de huurder goed te kunnen beschermen tegen slecht verhuurgedrag. Tegenover het niet invoeren van de verhuurvergunning staat een volle inzet op ook het proactief handhaven op onwenselijk verhuurgedrag. Zo wordt bijvoorbeeld ingezet op steekproefprojecten die discriminatie en intimidatie moeten tegengaan. Als niet wordt voldaan aan de minimale wettelijke vereisten van de woningkwaliteit kan en wordt handhavend opgetreden zoals toegelicht onder doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit.

Meest gehoorde aanbevelingen uit het meedenktraject

- Schaf tijdelijke huurcontracten af of beperk tijdelijke huurcontracten
- Verzorg betere informatievoorziening rondom verhuizen voor ouderen
- Wees duidelijk, helder en eerlijk in communicatie
- Ga als gemeente in gesprek over maatwerk en geef bewoners regie
- Pak de illegale verhuur van sociale huurwoningen aan
- Reguleer wie mag kopen

Met strengere regels voor de verhuur en voor verhuurders is lang niet iedereen geholpen. Vaak zitten mensen in een uiterst kwetsbare positie. Het gaat dan onder andere om arbeidsmigranten (vaak met tijdelijke contracten) of mensen die te maken hebben met mensenhandel, prostitutie of andere vormen van uitbuiting. Zij durven of kunnen hun recht niet halen. Zij verkeren vaak in een afhankelijke positie van verhuurder en/of werkgever. Bij hardere handhaving van de verhuurder komen zij eerder onder druk te staan dan dat zij hiermee worden geholpen. Ze moeten hun woning uit. Of zij worden gedwongen, vaak door intimidatie en bedreiging, niet mee te werken aan gemeentelijke handhaving. We spannen ons daarom in om deze groep huurders beter te beschermen. We zoeken daarbij naar manieren om deze mensen te helpen. Echte uitbuiting willen we tegengaan, maar vormen van solidariteit waarin mensen elkaar helpen in de wooncrisis willen we niet tegenwerken. We willen dan ook een nieuwe integrale handhavingswerkwijze ontwikkelen. Wanneer handhavers iets op deze terreinen opvalt, willen we gericht doorverwijzen, aanspreken en helpen waar nodig.

2. Door onze eigen informatievoorziening te verbeteren en bewoners te ondersteunen kunnen woningzoekenden de informatie krijgen die zij nodig hebben

Het zoeken, huren of onderhouden van een woning is voor veel mensen behoorlijk ingewikkeld. Velen vinden het woonruimte verdeelsysteem lastig te begrijpen. Niet iedereen weet wat zijn of haar rechten zijn en er zijn veel verschillende subsidieregels voor verduurzaming. We zetten ons in om onze eigen informatievoorziening te verbeteren over alles wat met wonen te maken heeft en gebruiken daarvoor de bestaande infrastructuur. Met de buurtteams heeft Amsterdam een laagdrempelig netwerk in de wijk. Amsterdammers kunnen er terecht voor informatie over allerlei onderwerpen. In 2023 is er veel aandacht voor het nieuwe woonruimte verdeelsysteem. Woningzoekenden die digitaal niet vaardig zijn, krijgen hulp bij het zoeken naar een sociale huurwoning op WoningNet.

"Het is belangrijk dat alle huursegmenten worden beschermd tegen de exploitatie door particuliere verhuurders en vastgoedpartijen."

Het is ook belangrijk dat bewoners, woningzoekenden en bewonersorganisaties een beroep kunnen doen op onafhankelijk advies en bewonersondersteuning. Dit geldt voor alle bewoners en woningzoekenden, maar voor huurders van particuliere woningen in het bijzonder. Deze huurders zijn meestal niet georganiseerd en in dit segment vinden de meeste misstanden plaats. De afgelopen jaren heeft stichting !WOON een belangrijke rol vervuld voor met name deze groep.
We blijven stichting !WOON als steunpunt voor alle Amsterdammers met een woonvraag financieel ondersteunen.

3. Tijdelijke huurcontracten zijn niet meer de norm

Om er voor te zorgen dat mensen niet meer terecht komen in een woonsituatie die niet wenselijk is, willen we er voor zorgen dat reguliere woningen niet meer met een tijdelijk contract worden verhuurd. Sinds deze mogelijkheid is geïntroduceerd, worden steeds meer vrije sector huurwoningen van particuliere verhuurders tijdelijk, voor één of twee jaar verhuurd. In 2021 had 42% van de recente bewoners van particuliere huurwoningen een tijdelijk contract. Dit stelt huurders in een afhankelijke positie ten opzichte van verhuurders en dat leidt tot onrechtvaardige situaties.

"De gemeente moet meer maatwerk leveren en minder strenge regelgeving. Er zijn genoeg mooie ideeën, maar regels zijn vaak dealbreakers."

Een beslissing voor eventuele afschaffing op tijdelijke huurcontracten voor reguliere huurwoningen allereerst op Rijksniveau genomen moet worden. Een gemeente heeft daar momenteel niet de bevoegdheid toe. Op 16 mei 2023 heeft de Tweede Kamer het initiatiefwetsvoorstel Wet vaste huurcontracten aangenomen. De Eerste Kamer moet deze wet nog goedkeuren. Zekerheid over het afschaffen van tijdelijke huurcontracten is er dus niet voordat de AAV wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het college zal daarom blijven benadrukken, ook richting het Rijk, dat zij een afschaffing van tijdelijke huurcontracten wenselijk acht.

Dit zijn de belangrijkste inspanningen waarmee we voor het doel *Betere positie van Amsterdammers* het verschil gaan maken:

- **Implementatie en handhaving van de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur.**
- **Verbetering gemeentelijke informatievoorziening: laagdrempelig, toegankelijk en makkelijk vindbaar, zowel offline in buurten, als online.**
- **Inzet stichting !WOON blijven ondersteunen met subsidie.**
- **Mogelijkheden in beeld brengen en waar mogelijk inzetten om kwetsbare huurders, zoals arbeidsmigranten en prostituees beter te helpen bij handhavingsacties illegaal woninggebruik.**

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

Amsterdam wil een ongedeelde stad met leefbare en veerkrachtige wijken zijn en blijven. In onze stedelijke vernieuwingsaanpak geven wij extra steun aan de huidige bewoners. We pakken de problemen aan waar ze het grootst zijn. We investeren in leefbare wijken om te zorgen voor voorzieningen en zorg dichtbij.

Streven 2040

Amsterdamse wijken en buurten zijn leefbaar, veerkrachtig en ongedeeld. Een thuishaven voor alle bewoners, in alle levensfasen, of zij nu hier geboren zijn of ergens anders vandaan komen.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. Veerkrachtige wijken
   - Gebiedsgerichte programmering en prioritering voor doelgroepen gericht op doorstroming en verhuisbewegingen. Het college komt met een nieuwe werkwijze.
   - Huidige bewoners voelen zich gezien en gekend bij stedelijke vernieuwing (stadsdeelvoorrang en medezeggenschap).
2. Leefbare wijken
   - Het eigen initiatief van bewoners en activiteiten van professionals in de buurt worden ondersteund, zodat bewoners elkaar kennen en prettig samenleven.
   - Buurten en wijken zijn veilig en overlast, bijvoorbeeld door toeristische verhuur of crimineel gebruik van woningen, is teruggedrongen.
3. Investeringen in de sociale infrastructuur van de wijk
   - Streven naar realisatie van minimaal zes woonzorgcirkels voor kwetsbare bewoners en/of ouderen.

Voor 2032 is dit ons doel:

- Bewoners hebben meer mogelijkheden om door te stromen in de eigen wijk.
- Mensen zijn tevreden over hun woonomgeving, die als veilig en prettig wordt ervaren.
- Amsterdammers met een zorgvraag wonen in de nabijheid van voorzieningen en zorg.

In 2027 bepalen we of aanvullende inzet nodig is.

Stedelijke vernieuwing en renovatie van sociale huurwoningen leidt vaak tot (tijdelijk) verlies aan veerkracht in de wijk. Er kunnen grote contrasten ontstaan tussen 'arm en rijk' met gevaar voor segregatie. Denk bijvoorbeeld aan dure winkels en restaurants waar niet iedereen terecht kan. Of aan het onderhoud van de openbare ruimte dat achterblijft in de 'oude' buurten, maar er in de 'nieuwe' buurten tiptop uitziet. Dit leidt tot spanningen, waardoor groepen tegenover elkaar kunnen komen te staan. Tegelijkertijd heeft het verleden laten zien dat stedelijke vernieuwing kan leiden tot nieuwe investeringen in de wijk. Het kan juist ook een sociale impuls geven aan wijken.

De doelen en inspanningen zoals omschreven in deze aanpak zijn beperkt tot taken op gebied van volkshuisvesting. Gebiedsgerichte opgaven op terreinen als gezondheid, onderwijs, tegengaan ondermijning en sociale veiligheid overstijgen de reikwijdte van deze aanpak. Het uitgangspunt daarbij is dat deze keuzes aansluiten op de sociale en veiligheidsopgaven in wijken en buurten en dat deze elkaar versterken. Keuzes op gebied van volkshuisvesting bepalen we altijd in samenhang, integraal, gebiedsgericht en in afstemming met stadsdelen, stadsgebied Weesp en de verantwoordelijken voor de masterplangebieden en aanpakken Noord en Binnenstad.

Meest gehoorde aanbevelingen uit het meedenktraject

- Mix doelgroepen, zowel op buurtniveau als binnen een wooncomplex
- Zorg dat mensen in hun buurt kunnen blijven
- Steun georganiseerde bewoners en neem ze serieus als belanghebbende bij gebiedsontwikkeling
- Bescherm bestaande buurtcentra en ontmoetingsplekken
- Wees cultuursensitief bij nieuwbouw en stadsvernieuwing
- Beperk het toerisme
- Zorg voor voldoende toegang tot voorzieningen en zorg
- Maak meer groen in de stad

1. Veerkrachtige wijken

De groei en vernieuwing van de stad zet de veerkracht van wijken onder druk. Om tweedeling in de stad te voorkomen, blijven wij ongelijk investeren voor gelijke kansen en voor ongedeelde wijken. Zo geven we voorrang aan investeringen en gemeentelijk inzet in wijken waar de problemen het grootst zijn. Wij zorgen ervoor dat woningen met achterstallig onderhoud en een laag energielabel in deze wijken als eerste worden aangepakt. Hierover maken we afspraken met de corporaties. Op dit moment is met de woningcorporaties voor enkele gebieden afgesproken om terughoudend te zijn met de verkoop van woningen. Meerdere specifieke nieuwbouw- en transformatiegebieden zijn uitgesloten van verkoop. Bij de nieuwe samenwerkingsafspraken kiezen wij voor verdere beperking van de verkoop en liberalisatie van corporatiewoningen (zie doel 2 Betaalbaarder wonen) om menging in wijken te houden en te bevorderen.

Bij stedelijke vernieuwing (sloop/nieuwbouw) stellen we de voorwaarde dat er minimaal evenveel sociale huurwoningen teruggebouwd worden en zetten we in op een terugkeergarantie voor bewoners zoals opgenomen in het coalitieakkoord. Om de binding met de wijk te versterken krijgen huidige bewoners van een stadsdeel voorrang bij de verhuur bij aangewezen nieuwbouwcomplexen. Met name voor het Masterplangebied Zuidoost, het Nationaal Programma Samen Nieuw-West, en Aanpak Noord is dit belangrijk - ook voor de doelgroepen jongeren en ouderen. Daarnaast werken wij bij gebiedsontwikkeling vanuit het principe van de 'Complete stad' waarbij openbare ruimte, maatschappelijke voorzieningen, groen en sociale infrastructuur zowel ten goede komen aan de nieuw te bouwen woningen, als aan de bewoners van de aanpalende bestaande buurten.

Met bovengenoemde inspanningen geven we de groei en uitbreiding van de stad gebalanceerd vorm. Ook de kwetsbare wijken worden hiermee sterker en veerkrachtiger.

2. Leefbare wijken

Het realiseren van leefbare en veerkrachtige wijken staat of valt met een goede samenwerking in de wijk en met goede ondersteuning van bewoners. Amsterdammers hebben baat bij een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en bij ondersteuning in de eigen buurt. Dat helpt om zelfredzaam te zijn, talenten te ontwikkelen en mee te doen in de stad. De stadsdelen doen dat dagelijks met investeringen in de sociale basis. De komende jaren blijven zij, met steun van de

stedelijke directies, gebiedsgericht investeren in de sociale infrastructuur. Het netwerk met professionals in de wijken wordt verder uitgebouwd. In de meest kwetsbare wijken is extra inzet noodzakelijk op het gebied van wonen en volkshuisvesting. Dit doen we met de ontwikkeling van het Masterplangebied Zuidoost, het Nationaal Programma Samen Nieuw-West, Aanpak Noord en Aanpak Binnenstad.

"Behoud de identiteit van een wijk bij de door-ontwikkeling ervan. Heb aandacht voor de sociale structuren en ben cultuur sensitief."

Overlast zal er in een drukke stad altijd zijn, maar we moeten elkaar niet onnodig in de weg zitten. De gemeente blijft een belangrijke schakel in het netwerk van vroegsignalering en tijdige interventies bij overlast. Dit gebeurt in afstemming met bijvoorbeeld de wijk-agent, gebiedsbeheerders van de woningcorporaties en de medewerkers van de buurtteams. In elk werkgebied zijn meld- en steunpunten, denk aan de Meldpunten Zorg- en Woonoverlast, het Advies- en meldpunt OGGZ (Openbare Geestelijke Gezondheidszorg), de wijkGGD'er en het Actiecentrum Veiligheid en Zorg. De gemeente is onderdeel van deze keten. Onder andere in en door het PHKG werken zorgpartners, corporaties en gemeente nauw samen. Daarmee kunnen mensen die zorg en begeleiding nodig hebben bij wonen en leven dit ook daadwerkelijk ontvangen.

De leefbaarheid in wijken staat ook onder druk door het intensieve en illegale gebruik van woningen. De leefbaarheid wordt beschermd door het gebruik van woningen te reguleren. Dit doen we onder andere door toeristische verhuur te beperken, door regels voor woningdelen gericht op het beschermen van de leefbaarheid in te voeren en hier vervolgens op te handhaven. Toezicht en handhaving op illegaal gebruik van woningen blijft cruciaal. Waar nodig intensiveren we dit. Bij al deze acties reageren we enerzijds op meldingen en trekken we anderzijds samen op met partners via gebiedsgerichte projecten, met name in de masterplangebieden, in Noord en in de binnenstad.

Om de leefbaarheid in de wijken te behouden en te verbeteren, maken we gebruik van alle (toekomstige) wettelijke mogelijkheden die we vanuit het Rijk krijgen. De nieuwe Wet goed verhuurderschap zal ook zorgen voor minder misstanden bij verhuur wat de leefbaarheid van de directe woonomgeving ten goede komt. We blijven voortdurend reguleren op de verdeling en wijziging van het gebruik van de woning-voorraad via onder andere de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. In de uitvoering van deze regelgeving houden we oog voor de leefbaarheid in de buurt. We letten daarbij met name op de sociale aspecten. Kwetsbare bewoners moeten niet nog meer onder druk komen te staan. Bij handhaving willen we stedelijk een nieuwe integrale aanpak ontwikkelen. Als handhavers een sociaal of economisch onveilige situatie opvalt, verwijzen we door, spreken we aan en helpen we waar nodig.

Initiatieven van bewoners dragen bij aan leefbaarheid en veerkracht van wijken. In het kader van het masterplan Zuidoost en het Nationaal Programma Samen Nieuw-West en de Aanpak Noord worden bewoners betrokken bij de keuzes die gemaakt worden voor de inzet in deze gebieden. De samenwerking van gemeente en bewoners is integraal onderdeel van het gebiedsgericht werken en ligt bij het betreffende stadsdeel.

3. Investeringen in de sociale infrastructuur van de wijk

Toegang tot goede voorzieningen en zorg in de wijk worden een steeds groter aandachtpunt. Met de veranderingen in de zorg en het toenemende tekort aan zorgpersoneel is het nog belangrijker om de mogelijkheid te hebben om op elkaar terug te kunnen vallen. Ook verandert de ondersteuningsbehoefte van mensen in de loop der jaren. Steeds meer ouderen en andere groepen met een zorgvraag blijven langer thuis wonen, ook mensen met een zwaardere zorgbehoefte. We zetten samen met onze maatschappelijke partners in op toereikende sociale infrastructuur in alle wijken en buurten. Denk hierbij aan een dokter en een apotheek om de hoek, maar ook aan een winkel, een buurtteam of een buurtkamer in de wijk.

Om de toegang tot voorzieningen en zorg mogelijk te maken, zetten we in Amsterdam in op de ontwikkeling van woonzorgcirkels, waarbij rondom voorzieningen, zoals inlooppunten en 24-uurs zorgvoorzieningen, woningen worden gereserveerd voor Amsterdammers met een zorgvraag. Daarbij zetten wij allereerst in op de wijken waar de grootste winst te behalen is: de kwetsbare buurten, waar een relatief groot deel van de bevolking een zorg/ondersteuningsvraag heeft, het voorzieningenniveau relatief laag is en gelijktijdig relatief veel woningen staan die nog aanpasbaar te maken zijn voor Amsterdammers met een lichamelijke beperking. Met inzet vanuit de Community of Practice Wooncirkel (initiatief van woningcorporatie Rochdale met zorgaanbieders in de stad) wordt ingezet op het leren en uiteindelijk realiseren van zes tot acht woonzorgcirkels.

De opgedane kennis wordt stadsbreed gedeeld en ingebracht in de Coalitie Amsterdam Vitaal & Gezond.

"Bouw gemengde wijken, niet alleen sociale huur. Huur, koop en culturen mengen."

Amsterdam Vitaal & Gezond/Groei van de Stad heeft samen met stakeholders op het terrein van wonen, zorg en welzijn een boek 'Bouwstenen voor een Inclusieve Wijk' gemaakt. Het boek biedt handvaten hoe je een gezonde woonomgeving realiseert met zorg- en welzijnsvoorzieningen in de nabijheid, waar mensen lang(er) zelfstandig, veilig en prettig kunnen wonen. Het inzetten voor fysieke en mentale gezonde bewoners, vraagt om een gezamenlijke inzet van alle organisaties actief in de wijken op gebied van wonen, zorg en welzijn: De stadsdelen, stedelijke directies, woningcorporaties, particuliere verhuurders, ontwikkelaars, bewonersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, het zorgkantoor en de zorgverzekeraars. Amsterdam werkt hierin samen onder de paraplu van Amsterdam Vitaal & Gezond.

Dit zijn de belangrijkste inspanningen waarmee we voor het doel *Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen* het verschil gaan maken:

- **Inzet op gemengde wijken, onder meer door extra te investeren in de meest kwetsbare wijken (zowel in de stedelijke vernieuwing en gebiedsgerichte programmering van de nieuwbouw als met onze inzet op de aanpak achterstallig onderhoud).**
- **We benutten nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwbouw en transformatie voor het bevorderen van passende huisvesting en de mogelijkheid om uit te vliegen of door te stromen in de wijk.**
- **We versterken de binding met de eigen wijk, onder meer met stadsdeelvoorrang voor aangewezen nieuwbouwcomplexen.**
- **Blijvende investeringen in voorzieningenniveau en een stevige sociale basis, met extra inzet in de kwetsbare wijken (ongelijk investeren), waaronder streven naar woonzorgcirkels.**
- **Blijven inzetten op toezicht en handhaving tegen overlast en illegaal gebruik van woningen.**
- **Ontwikkelen van een nieuwe stedelijke integrale aanpak toezicht en handhaving waarbij ook oog is voor andere (sociale) problematiek.**

6. Gebiedsgerichte uitwerking AAV

Vaststelling van de AAV is niet het eindpunt van het beleidsproces. Het vormt de start voor de uitvoering van de in de aanpak genoemde inspanningen. Sommige voorstellen zullen we inhoudelijk verder uitwerken. Denk bijvoorbeeld aan het woningdeelbeleid of aan de analyse van voorrangsregels. Andere voorstellen zullen we gebiedsgericht uitwerken. Of beide. Hierbij maken we de koppeling met het Masterplangebied Zuidoost, het Nationaal Programma Samen Nieuw-West, Aanpak Noord en Aanpak Binnenstad. Ook is er een koppeling met het Woningbouwplan. Hierin staat dat in 2023 een nieuwe werkwijze wordt uitgewerkt waarbij nieuwbouw voor doelgroepen gebiedsgericht geprogrammeerd wordt, gericht op doorstroming en verhuisbewegingen.

Met de AAV stellen we een stedelijk kader vast. Tegelijkertijd realiseren we ons dat de onderdelen verschillend zullen uitpakken in de zeven stadsdelen en in stadsgebied Weesp. Waar nodig werken we gebiedsgericht. Uit het meedenktraject en uit onze analyses komen de verschillen tussen de gebieden naar voren. Met de gebiedsgerichte uitwerking willen we hier recht aan doen. Met de stadsdelen en stadsgebied Weesp gaan we na vaststelling van de AAV aan de slag om een gebiedsgerichte uitwerking verder vorm te geven (start derde kwartaal 2023). Per stadsdeel en in het stadsgebied zien we in ieder geval de volgende onderwerpen eruit springen:

- Centrum: Overlast door toeristisch verhuur, veel woningen in gebruik als tweede woning (pied-á-terres), betaalbaarheid onder druk en beperkte mogelijkheden om bij te bouwen, gebrekkige doorstroming en groot en groeiend aandeel ouderen.
- Nieuw-West: Achterstallig onderhoud, menging van wijken (botsing van huidige en nieuwe bewoners), concentratie kwetsbare groepen en overlast door kamerverhuur, krap wonende gezinnen, verouderde woningen en woningkwaliteit, stedelijke vernieuwing en druk op leefbaarheid, concentratie kwetsbare bewoners.
- Noord: Slechte kwaliteit woningvoorraad, lokale voorrang om huidige bewoners te laten profiteren van de vernieuwing, concentratie kwetsbare bewoners, betaalbaarheid en energiearmoede.
- Oost: Eenzijdige nieuwbouw en weinig doorstroming, concentratie kwetsbare bewoners, verouderde voorraad.
- Weesp: Betaalbare woningen voor starters, te weinig doorstroming, toename ouderen.
- West: Overlast door (illegale) kamerverhuur, toeristen en vakantieverhuur, ouderen in ongeschikte woningen en concentratie van kwetsbare bewoners, hoge energiearmoede, aandeel middeldure huur onder druk en gebrek aan (ruime) gezinswoningen.
- Zuid: De opgave van ouderenhuisvesting, gebrek aan doorstroming en toename van meer internationals.
- Zuidoost: Energiearmoede, concentratie kwetsbare bewoners, lokale voorrang en overlast door kamerverhuur.

7. Hoe gaan we aan de slag?

7.1 Uitvoering, monitoring en evaluatie aanpak

De AAV wordt in tweejaarlijkse uitvoeringsprogramma's uitgewerkt. De uitvoeringsprogramma's zijn een bevoegdheid van het college. Ze zullen ter kennisneming aan de raadscommissie worden aangeboden.

Iedere twee jaar monitoren we de geleverde inspanningen (output). Waar mogelijk geven we op basis van indicatoren aan wat het effect is van onze inspanningen (outcome). Ook rapporteren we over de ontwikkelingen die we zien op de woningmarkt. Het effect van onze inspanningen en ontwikkelingen op de woningmarkt zijn niet één op één aan elkaar te koppelen: veel inspanningen hangen met elkaar samen en de woningmarkt is ook sterk onderhevig aan externe ontwikkelingen. In het eerste kwartaal van 2024 ontwikkelen we een monitoringsvoorstel waarin we benoemen hoe we gaan monitoren. Dit wordt vastgesteld door het college. De eerste monitor zal in het vierde kwartaal van 2024 verschijnen en zal dienen als input voor het volgende uitvoeringsprogramma 2025 - 2027.

Ieder vijfde jaar van de aanpak vindt een uitgebreide evaluatie plaats, voorafgaand aan de nieuwe aanpak periode. Dit doen we om te bepalen of onze inzet voldoende is voor het behalen van onze doelen. Externe factoren spelen hierbij ook een rol: marktomstandigheden veranderen, Rijksregelgeving wordt wellicht aangepast. Deze evaluatie bevat naast de reguliere monitoring ook een kwalitatieve evaluatie. De bouwstenen hiervoor halen we breed bij alle stakeholders op. De evaluatie is de basis voor eventuele bijstelling, aanpassing en aanscherping van de doelen. De aanpak wordt hierna geactualiseerd.

7.2 Uitvoeringsprogramma 2023-2024

Met onderstaand uitvoeringsprogramma 2023 - 2024 benoemen we de inspanningen die de komende twee jaar worden uitgevoerd. Sommige inspanningen lopen vooruit op vaststelling door de raad in juli 2023. Als college kiezen we daarvoor omdat we geen vertraging willen oplopen. Zo loopt het traject van de Huisvestingsverordening 2024 parallel aan het inspraaktraject van de AAV. Wat de raad in juli 2023 besluit kan daardoor mogelijk al eind 2023 verankerd worden in de regelgeving. In dit uitvoeringsprogramma zijn enkel nieuwe maatregelen opgenomen. Voortzetting van de reguliere taken vormt de basis voor de hele aanpak.

Uitvoeringsprogramma 2023-2024

Kwartaal	2023	2024
1	› Inspraak Amsterdamse AAV › Starten traject Huisvestingsverordening 2024 › Start voorbereiding algemeen deel Wet goed verhuurderschap	› Plan van aanpak stedelijke samenwerking doorstroming ouderen › Verlenging intentieovereenkomst geclusterd wonen, inclusief afspraken over doorstroming en ontwikkeling woonzorgcirkels.
2	› Voor 1 mei 2023 bod woningcorporaties, start traject samenwerkingsafspraken.	› Starten traject Huisvestingsverordening 2025: met o.a. definitieve voorstellen woningdeelbeleid en nieuwe regels voor tweede woningen
3	› Start gebiedsgericht uitwerking AAV in samenwerking met stadsdelen › Start uitwerking gebiedsgerichte werkwijze voor doelgroepenprogrammering in nieuwbouw (zie ook 2.7.3 in het Woningbouwplan 2022-2028) › Onderzoeken locaties voor woonzorgcirkels en implementeren werkwijze woonzorgcirkels. › Start uitvoering algemeen deel Wet goed verhuurderschap › Uitwerken escalatieladder toeristische verhuur	› Definitieve voorstellen huisvestingsvergunningplicht middensegment › Evaluatie nieuwe Woonruimte verdeelsysteem
4	› Voorstel voorbereiden huisvestingsvergunningplicht middensegment › Verdere uitwerking voorstellen woningdeelbeleid (inclusief participatie)	› Tweejaarlijks onderzoek naar toewijzingen PHKG in stadsdelen en buurten

7.3 Samenwerking

Het succes van de AAV staat of valt met samenwerking. Het gesprek met de stad heeft de aanpak een stevig fundament gegeven om op verder te bouwen. Uit de vele suggesties die zijn gedaan tijdens het gesprek met de stad spreekt een grote betrokkenheid. Deze betrokkenheid willen we vasthouden bij de uitvoering van de aanpak, bijvoorbeeld in participatietrajecten bij verdere uitwerking van beleid. Net als bij het opstellen van de aanpak werken we bij de uitvoering samen met landelijke, regionale en stedelijke partners. Ook betrekken we bewoners, bedrijven en (maatschappelijke) instellingen en organisaties, evenals de diverse onderdelen van de gemeente.

Wij hebben onze professionele partners hard nodig bij het aanpakken van de wooncrisis op die terreinen waar we gezamenlijk invloed op hebben en het verschil kunnen gaan maken. Onze partners - en zeker ook onze bewoners - hebben ons als gemeente hard nodig bij het realiseren van de eigen doelen en opgaven die gerelateerd zijn aan volkshuisvesting en wonen. De AAV is het gemeentelijke aanbod aan onze partners. Onze partners kunnen er op vertrouwen dat we hier langjarig op aanspreekbaar zijn en onze uiterste best doen om waar te maken wat we willen bereiken.
We delen onze kennis en leren van onze collega gemeenten in MRA, provincie, Rijk en van corporaties, zorgpartijen en andere partners. Om onze doelen te bereiken zetten we samen met de MRA, G5 en de G40 onze lobbykracht in richting het Rijk.

Verwachtingen ten aanzien van MRA

- Elke gemeente in de MRA moet daadwerkelijk haar eerlijke aandeel nemen en realiseren, dat wil zeggen: minimaal 30% sociale voorraad realiseren en behouden, 30% sociaal bouwen en 30% van de sociale voorraad toewijzen ten behoeve van de huisvesting van mensen in een kwetsbare situatie.
- Regionale en gemeentelijke woonzorgvisies.
- Uitvoeren afspraken woondeal en verstedelijkingsstrategie.

Verwachtingen ten aanzien van Rijk en provincie

- Sturen op handhaving fair share door alle gemeenten (programma Een Thuis voor Iedereen): streven 30% van de gehele voorraad is sociaal; toewijzen van 30% van vrijkomende sociale huurwoningen aan huisvesting mensen in kwetsbare situaties.
- Sturen op het realiseren van 30% sociaal bouwen in en door alle Nederlandse gemeenten.
- Zorgen dat de zorgstructuur in gemeenten ingericht is om bewoners die zorg nodig hebben (begeleid wonen, MO) deze ook krijgen.
- Landelijke regel- en experimenteerruimte mogelijk maken om nieuwe financieringsarrangementen tot stand te brengen: de zogeheten 'domein overstijgende financiering', inclusief de ruimte om zorggelden makkelijker beschikbaar te maken voor effectieve ingrepen in woonvormen (ontmoetingsruimtes), aanpassingen woningen en initiatieven in de woonomgeving.
- Zorgen dat alle gemeenten in Nederland asielzoekers opvangen en statushouders huisvesten.
- WOZ-cap laten gelden voor alle woningen met meer dan 141 punten en de huurprijsregulering laten gelden voor een hoger puntenaantal dan de nu aangekondigde grens van 186 punten, zodat minder particuliere sociale huurwoningen naar het middensegment verdwijnen. Het ambitieuze streven is € 1.250 huurgrens (232 WWS punten).
- Huurtoeslag ook mogelijk maken voor onzelfstandige woningen.
- Onderzoeken of een hogere middeninkomensgrens nodig is voor (alleenstaande ouder) gezinnen.
- Blijvende regulering van huurverhogingen in het middensegment en in de vrije sector.
- Uitbreiding mogelijkheid voorwaardelijke huurcontracten voor schaarse woningen, specifiek voor woningen voor huishoudens kleiner dan acht leden, bijvoorbeeld voor gezinnen met vier kinderen.
- Tegengaan betalen ATAD door corporaties om investeringscapaciteit van corporaties te verhogen.
- Lobbyen op verhogen van de DAEB-norm naar (lage) middeldure woningen.
- Beperken mogelijkheden tijdelijke huurcontracten in de vrije sector van particuliere verhuurders.
- Verbreding van de Wet goed verhuurderschap, met name:
  - Verdere regulering van excessieve huren;
  - tegengaan misbruik servicekosten;
  - dwingend maken van het WWS, ook voor onzelfstandige woonruimten.
- Afschaffen kostendelersnorm en lagere AOW bij samenwonen en/of kamerverhuur 65-plus (afschaffing AOW-boete).
- Opstellen van richtlijnen en afspraken maken voor nieuwbouw en bestaande voorraad over bijkomende diensten bij verhuur (servicekosten).
- Verbieden van het aanhouden van een woning om te verhuren: *keep-to-let*.
- Mogelijk maken om de opkoopbescherming voor een groter deel van de woningvoorraad te laten gelden.
- Inkomensbeleid laten aansluiten bij te hoge woonlasten voor huurtoeslaggerechtigden (inclusief lobby op inzet op behoud van de huurtoeslag/voorkomen van normhuur van €550 in sociale sector).
- Financiering intermediaire verhuur.
- Systeemveranderingen in de financiering van de zorg.
- Meer mogelijk maken in regelgeving en stimulerende regelingen voor woningkwaliteit en duurzaamheid, zoals het aanmerken van slechte energetische kwaliteit als gebrek.

Verwachtingen ten aanzien van corporaties: Samenwerkingsafspraken

De AAV is de basis voor de afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurders. De Woningwet is het formele wettelijke kader voor de samenwerking tussen gemeente, huurdersvertegenwoordiging en corporaties en daarmee voor de samenwerkingsafspraken (ook prestatieafspraken genoemd). Hierin werken we samen met de AFWC en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH).

De Amsterdamse woningcorporaties zullen op basis van de inspraakversie van de AAV voor 1 mei 2023 een bod uitbrengen op basis van de beleidsvoornemens van de gemeente in deze aanpak. Met het bod laten zij zien op welke wijze zij een bijdrage willen leveren aan de realisatie van de doelen in de aanpak. Vervolgens gaan de gemeente, de huurdersvertegenwoordiging en de Amsterdamse woningcorporaties in gesprek. De drie partijen stellen gezamenlijk vóór 15 december 2023 de nieuwe samenwerkingsafspraken vast.

We gaan voor collectieve afspraken, gecombineerd met transparantie over de individuele bijdrage per corporatie. Hiermee willen we koplopers zichtbaar maken, knelpunten of achterblijvers benoemen, het leren van elkaar bevorderen en bespreken wat er extra of anders moet in het geval prestaties achterblijven of niet gehaald worden. Mochten de collectieve afspraken waartoe we kunnen komen ons niet voldoende vertrouwen geven in de te leveren resultaten, dan kan het college kiezen om op afgebakende onderwerpen, zoals verkoop of duurzaamheid, individuele afspraken vast te leggen. Op 15 december 2023 moeten de corporaties hun begrotingen indienen bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Wij vragen hen om bij te dragen aan onze prioriteiten voor de AAV door:

- Groei van de voorraad sociale huurwoningen in handen van corporaties, door middel van nieuwbouw, geen verkoop en liberalisatie.
- Nieuwbouw van woningen (op basis van een gebiedsgerichte programmering) voor verschillende doelgroepen, waaronder in ieder geval (geclusterde) ouderenwoningen en woningen voor gezinnen.
- Minimaal 90% van de woningen in de nieuwbouw aanpasbaar gebouwd. (dat is met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting en collectief opdrachtgeverschap).
- Benutten van nieuwbouw en geschikte woningen in de bestaande bouw (sociaal en middelduur) voor bevorderen van doorstroming en meer passend wonen, bijvoorbeeld door vrijkomende middeldure huurwoningen toe te wijzen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten.
- Benutten van stedelijke vernieuwing op eigen locatie van corporaties voor de bouw van minimaal evenveel sociale huurwoningen én toevoegen van middeldure huur, onder andere ten behoeve van doorstroming en passend wonen in de eigen wijk.
- Afspraken maken over ‘Geen verkoop van sociale huurwoningen, tenzij’. Doel is zo min mogelijk verkoop.
- Geen verkoop van ultraschaarse sociale huurwoningen (rolstoelwoningen en grote woningen geschikt voor grote gezinnen).
- Toepassen voorwaardelijke huurcontracten voor ultraschaarse woningen (rolstoelwoningen en grote woningen geschikt voor grote gezinnen), met garantie voor een nieuwe passende woning voor de huurders passend bij hun wensen en behoefte.
- Onderzoeken op welke wijze woningruil, waarbij huurders naar elkaars woning verhuizen en zo beide een woning krijgen die beter past bij hun behoeftes, meer gefaciliteerd kan worden.
- Geen verkoop of splitsing van rolstoelwoningen in het middeldure of vrije segment.
- Geen leegstand van woningen langer dan zes maanden.
- Bij stedelijke vernieuwing: frictie tijdelijke verhuur benutten voor spoedzoekers zoals economisch daklozen, andere mensen uit kwetsbare groepen en jongeren of studenten.
- Verduurzaming van de bestaande woningen: te beginnen met het wegwerken van de 27.000 woningen met een E-, F- en G-label, die vallen onder de nationale prestatieafspraken.
- Verdere inzet op opwekken duurzame energie.
- In kader van Warm Amsterdam 10.000 extra woningen van het gas af in de komende periode ten opzichte van 2022.
- Toepassen van circulaire principes bij renovaties.
- Aanpak van achterstallig onderhoud en verbetering van woningkwaliteit, ook van woningen in gemengde vve’s.
- Tenminste 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen bestemmen voor ‘reguliere woningzoekenden’.
- Tenminste 30% van de vrijkomende woningen beschikbaar stellen voor de huisvesting van kwetsbare groepen (uitgaande van 7.000 nieuwe verhuringen zijn dat 2.100 woningen).
- Voortzetten van de samenwerking op huisvesting kwetsbare groepen.
- Inzetten op alternatieven voor zelfstandig wonen in de wijk, met stedelijke ontwikkeling van nieuwe woonvormen voor Amsterdammers in een kwetsbare situatie.
- Voortzetten van de samenwerking op huisvesting van beroepsgroepen.
- Samenwerking met het Masterplangebied Zuidoost, het Nationaal Programma Samen Nieuw-West, Aanpak Noord en Aanpak Binnenstad.
- Samen woonzorgcirkels ontwikkelen en uitvoeren.
- Gezamenlijke lobby naar het Rijk over systeemveranderingen financiering zorg.
- Samenwerking aan bestrijding van energiearmoede en voortzetten van de werkwijze voor het voorkomen van huisuitzettingen door huurschulden.
- Samenwerking in het bestrijden van woonfraude.

Daarnaast nemen we in de gesprekken mee hoe we verder samenwerken op bepaalde deelonderwerpen in de huidige afspraken, zoals de ijzeren voorraad atelierwoningen en jongerenhuisvesting. In de gesprekken met de corporaties en huurderskoepels over de nieuwe samenwerkingsafspraken zal het college diverse punten inbrengen die door de raad zijn meegegeven, bijvoorbeeld via moties.

Samenwerking met huurders van particuliere verhuurders
Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) behartigt de belangen van álle huurders in Amsterdam, ook die van de particuliere huurders. HNA zit niet aan tafel bij de prestatieafspraken maar wordt betrokken bij allerlei beleidswijzigingen zoals de nieuwe woonruimteverdeling. Ook bij de participatiebijeenkomsten van de AAV was HNA nadrukkelijk betrokken. HNA was ook aanwezig bij de meedenkavonden. Naast HNA willen we ook meer in gesprek gaan met de Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS). Zij behartigen de belangen van huurders van de institutionele beleggers. De FHCS wordt door de gemeente gesubsidieerd via HNA.

We willen zowel HNA als de FHCS concreet betrekken bij de uitwerking en lokale implementatie van de Wet goed verhuurderschap. Ook vragen over handhaving op de WWS-punten en hoe particuliere huurders op hun rechten te attenderen, zullen we samen oppakken.

Verwachtingen ten aanzien van zorgpartners:
- Samen woonzorgcirkels ontwikkelen en uitvoeren: dit vraagt om langjarig commitment.
- Lang Leven Thuisflats ontwikkelen samen met corporaties en gemeente.
- Samenwerking voortzetten in programma huisvesting kwetsbare groepen.
- Doorgaan met de samen ontwikkelde werkwijzen waaronder het model van intermediaire verhuur. De drie partijen lobbyen gezamenlijk ten behoeve van financiering intermediaire verhuur.
- Gezamenlijke lobby naar het Rijk over systeemveranderingen financiering zorg.

Verwachtingen ten aanzien van particuliere verhuurders:
- Met particulieren willen we samenwerken op toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen aan doelgroepen (waaronder economisch daklozen en de tekort-beroepen in zorg, onderwijs en politie) in de nieuwbouw. Monitoring van resultaten werken we nog verder uit.
- Samenwerking voortzetten in PHKG.
- Houden aan (Wet) goed verhuurderschap: geen discriminatie bij toewijzing, geen uitbuiting, geen exorbitante huren vragen.
- Sociale huur (ook nieuwbouw) blijvend betaalbaar verhuren voor de doelgroep en geen onredelijke kosten voor extra diensten in rekening brengen.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.
- Met marktpartijen maken we afspraken over bouwen voor specifieke doelgroepen. Voor de doelgroep ouderen zetten we op dit moment al in op de bouw van geclusterde woningen. Dit hebben we vastgelegd in de intentieovereenkomst geclusterd wonen.

Verwachtingen ten aanzien van huurders en eigenaar bewoners:
- Op tijd eigen verantwoordelijkheid nemen en inspelen op volgende levensfase door tijdig een passende woning te zoeken.
- Solidariteit: wanneer een (ultra)schaarse woning niet meer past bij de huishoudensituatie dit actief bespreken met verhuurder (corporatie meestal) en meewerken aan verhuizing naar wel passende woning.
- Actief benutten mogelijkheden nieuw puntenstelsel (WWS): Naar de huurcommissie gaan bij te hoge huur en/of daar ondersteuning bij zoeken (bijvoorbeeld van stichting !WOON).
- Verduurzaming van de eigen woning (in samenwerking met, indien van toepassing, de vve).
- Eventueel benutten van vrijstaande kamers en/of etages voor verhuur binnen de regels die gelden in de stad.
- Leegstand, overlast, illegaal gebruik woningen melden.

8. Financiën, risico's en beheersmaatregelen

De AAV omvat een groot aantal maatregelen. Dit betreft nieuwe maatregelen, maar ook deels lopend werk of maatregelen waarvoor het college eerder al middelen heeft vrijgemaakt. Het merendeel van de maatregelen gaan we verder versterken en worden binnen de bestaande capaciteit uitgevoerd en zijn al gedekt in de begroting. Echter, als we het tij willen keren zullen we meer moeten doen dan enkel voortzetten van de huidige maatregelen.

Bij de voorjaarsbesluitvorming 2023 heeft het college daarom besloten voor deze collegeperiode in totaal €10 miljoen vrij te maken om uitvoering te geven aan de maatregelen uit de AAV. Deze middelen, aangevuld met €4,1 miljoen incidentele middelen uit het coalitieakkoord voor Wonen, het isolatieoffensief, het PHKG en de masterplannen Nieuw-West en Zuidoost en de Aanpak Noord maken het mogelijk om de AAV tot en met 2026 stapsgewijs te implementeren en tot uitvoering te brengen.

De AAV is een structurele meerjarige aanpak die vraagt om structurele dekking, maar in financieel lastige tijden past het ook om realistisch te zijn en met de huidige financiële middelen kan de gemeente de AAV stapsgewijs in ontwikkeling gaan brengen.

8.1 Financiële inzet op belangrijke onderwerpen

Hieronder treft u de huidige financiële inzet van het college tot en met 2026 voor belangrijke maatregelen in de AAV.

Doelen					Financiële inzet AAV
Doel 1 meer woningen					
					Hier worden genoemd: a. Extra middelen tot en met 2026 o.b.v. Voorjaarsnota 2023; b. Specifieke middelen vanuit coalitieakkoord; en, c. Specifieke rijksmiddelen.
	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**Meerjarig incidenteel**
Langjarige nieuwbouwambitie van 7500 woningen per jaar					reguliere capaciteit
Nieuwe woonconcepten met gedeelde voorzieningen					reguliere capaciteit
Leegstand van woningen harder aanpakken	100.000	300.000	300.000	300.000	
Vergunningplicht ten behoeve van beperking tweede woningen		95.000	150.000	150.000	
Campagne over mogelijkheden hospitaverhuur	50.000				
Woningdeelbeleid heroverwegen					reguliere capaciteit
Business cases en onderzoeken ten behoeve van lobby, waaronder over de kostendelersnorm en AOW-korting samenwonen	50.000	50.000			
Mogelijkheden tijdelijk verblijf bij langere afwezigheid bewoner herzien ten behoeve van meer woonplekken					reguliere capaciteit
2500-3000 tijdelijke woningen realiseren					7,6 mln is gedekt uit de middelen voor Wonen en het PHKG vanuit het coalitieakkoord. Daarnaast zijn hier Rijksmiddelen voor nodig en al deels ontvangen.
Stimuleren ‘Wonen boven winkels’	200.000	200.000	200.000	200.000	middelen Aanpak Binnenstad

Doelen					Financiële inzet AAV
Doel 2 Betaalbaarder wonen					
Toename en behoud sociale huur					reguliere capaciteit
Toewijzingsregels/ huisvestingsvergunningplicht hele middeldure huursegment (incl. aankomende middeldure huurwoningen op basis van dwingende huur volgens WWS) en uitbreiding handhaving huisvestingsvergunningen sociaal en midden		450.000	1.200.000	1.200.000	
Handhaven gereguleerde sociale en middeldure huur op basis van het wetsvoorstel Wet betaalbare huur					Rijksmiddelen
Lobby en afspraken ten behoeve van betaalbaarheid					reguliere capaciteit
Mogelijkheden 'sociale koop' onderzoeken					reguliere capaciteit
Strategische-en juridische advisering voor nieuw beleid en regelgeving		250.000	500.000	500.000	
Doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben					
Evaluatie voorrangsregels			50.000		
Uitvoering voorrang beroepsgroepen	50.000	300.000	300.000	300.000	
Voortzetten samenwerking met corporaties en zorgaanbieders voor passende bewoning en begeleiding van mensen met een zorg- of andere hulpvraag (onder andere de Omslagroute)					2,24 mln uit de middelen voor het PHKG
Samenwerking corporaties en zorgpartners ten behoeve van nieuwe woonconcepten voor kwetsbare groepen					Idem hierboven
Verbeteren ruggensteunregeling					1,1 mln uit de middelen voor het PHKG
Doel 4 Passender wonen					
Nieuwe woonvormen/ gedeelde voorzieningen					Inzet van middelen voor het PHKG
Gebiedsgerichte werkwijze programmeren nieuwbouw					reguliere capaciteit
Reserveren ouderenwoningen in sociale voorraad en realiseren van geclusterde woonvormen voor ouderen					reguliere capaciteit
(Ver)bouw subsidie rolstoelwoningen		450.000	600.000	780.000	
Rapportagetool rolstoelwoningen in WoningNet en hierover afspraken maken en monitoren met corporaties	25.000	75.000			
Verhuisondersteuning ouderen ten behoeve van doorstroom		100.000	300.000	300.000	

Doelen					Financiële inzet AAV
Evalueren en uitbreiden VHNL en VGNB, inclusief verhuissubsidies		25.000	500.000	500.000	
Lang Leven Thuisflats	25.000	50.000	50.000	50.000	
Woonzorgcirkels (onderdeel van uitbouwen sociale infrastructuur van wijken)	200.000	500.000	1.000.000	1.000.000	
Benutten van mogelijkheden passende bewoning rolstoel- en grote gezinswoningen					reguliere capaciteit
Monitoring doorstroom		50.000			
Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit					
Isolatieoffensief › Energiebesparende maatregelen te installeren bij huishoudens met lage inkomens. Deze korte termijn aanpak wordt beter afgestemd op de structurele woningverbetering die verhuurders hebben gepland. › Corporaties te stimuleren om de versnelling van het isolatietempo voort te zetten, hiervoor wordt samengewerkt om knelpunten weg te nemen. › Vve's vergaand en professioneel te ondersteunen bij verduurzamingsopgaven en zorgen dat iedereen binnen een vve mee kan met de energietransitie. › Collectieve inkoopacties isolatie en verduurzaming van woningen van eigenaren-bewoners stimuleren.					Inzet van middelen voor isolatieoffensief vanuit het coalitieakkoord (totaal 32 miljoen), Reserve klimaatfonds en Rijksmiddelen
Aanpak woningkwaliteit					reguliere capaciteit
Herziening van de regels voor het splitsen van woningen om de kwaliteit te borgen		50.000	400 .000	400.000	
Doel 6 Betere positie van Amsterdammers					
Handhaving algemene regels Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur					Rijksmiddelen
Bij handhavingsacties illegaal woninggebruik kwetsbare slachtoffers helpen					reguliere capaciteit
Informatievoorziening gemeente en stichting !WOON					reguliere capaciteit
Doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen					
Handhaving regels ten behoeve van leefbaarheid					reguliere capaciteit
Stadsdeelvoorrang	50.000				

Doelen					Financiële inzet AAV
Extra inzet kwetsbare gebieden					Inzet van middelen voor Aanpak Noord, het Nationaal Programma Nieuw West en het Masterplan Zuidoost vanuit het coalitieakkoord
Amsterdam Vitaal & Gezond					Reguliere capaciteit

8.2 Risicoparagraaf en beheers-maatregelen

De opgaves op het gebied van volkshuisvesting zijn talrijk. Bovendien heeft de gemeente maar op een beperkt deel van de markt invloed en is zij in grote mate afhankelijk van de inzet, capaciteit en ambities van en bij haar samenwerkingspartners. Dit leidt er ook toe dat er een aantal grotere risico's zijn bij de uitvoering van de aanpak:

- Voor de uitvoering van een groot deel van de maatregelen zijn we afhankelijk van de inzet van onze (samenwerkings)partners;
- De hoge ambities en urgentie vragen om ingrijpen. Dat vereist samenwerking, een andere manier van werken en de benodigde financiële middelen en capaciteit zowel bij de gemeente zelf als bij haar interne en externe partners;
- Bij enkele maatregelen zijn we afhankelijk van nog in te voeren wet- en regelgeving;
- Maatregelen sorteren niet het beoogd effect of hebben mogelijk zelfs een tegengesteld effect;
- (Bestuurlijke) prioriteiten verschuiven.

Voor de bovengenoemde risico's wordt een aantal beheersmaatregelen genomen. Ten eerste monitoren en evalueren we de maatregelen die we nemen, zie ook hoofdstuk 7 Hoe gaan we aan de slag? Dit levert ons inzage op in de resultaten die we behalen. Die informatie kan ook leiden tot bijsturen of aanpassen van onze strategie.

Intentie is om met onze partners en het Rijk en de regio nadere afspraken te maken over de te leveren inspanningen, bijvoorbeeld over de huisvesting van kwetsbare groepen. De AAV vormt tevens de basis voor de afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurders. 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 rapporteren vervolgens naar de gemeenteraad.

Ten aanzien van de invoering van wet- en regelgeving houden we rekening met meerdere scenario's. We monitoren samen met onze collega gemeenten de implementatie en kunnen hierin als Amsterdam, zoals we in het verleden ook hebben gedaan, ook een voortrekkersrol nemen in afwachting van landelijke regelgeving.

Hierboven is ook het risico geschetst dat de financiële dekking niet - tijdig - is geregeld. In dat geval zal er tijdig bestuurlijk geprioriteerd moeten worden. Ook bij het verschuiven van (bestuurlijke) prioriteiten zal er opnieuw met het bestuur en de belangrijkste samenwerkingspartners bekeken moeten worden waar op in te zetten.

Afkortingen en verklarende woordenlijst

AOW	De Algemene Ouderdomswet regelt in Nederland het verplichte, collectieve ouderdomspensioen dat als algemene basis dient voor Nederlandse ouderdomspensioenen.
Aftoppingsgrens	De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslagregelingen. Er zijn twee aftoppingsgrenzen: een lage voor eenpersoonshuishoudens en een hogere voor meerpersoonshuishouden. Over de huur boven deze grenzen wordt geen of relatief minder huurtoeslag gegeven.
AFWC	Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
ATAD	Anti-Tax Avoidance Directive, Europese anti-belastingontwijkingsrichtlijn, waar ook woningcorporaties mee te maken hebben.
Atelierwoning	Een woning die ook kan functioneren als atelier. Vaak hebben deze woningen grotere raampartijen voor voldoende inval van licht. Atelierwoningen van corporaties en gemeentelijk Vastgoed worden verhuurd aan kunstenaars na een toets of zij aan de voorwaarden voldoen.
Autoriteit woningcorporaties (AW)	De Autoriteit woningcorporaties (AW) ziet erop toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.
Beheerovername	Een ingrijpingsinstrument van de gemeente, waarbij de woning op papier eigendom blijft van de huisbaas/koper, maar deze geen zeggenschap meer heeft. De gemeente kan dan beslissingen nemen over het pand.
Betaalbaarheid	Betaalbaarheid wordt in Nederland over het algemeen gemeten door de verhouding tussen wat een huishouden moet betalen aan huur en het verzamelinkomen. Of een woning betaalbaar is of niet hangt daarom sterk af van individuele omstandigheden en keuzes.
Betaalbare voorraad	Sociale voorraad + middensegment
Bestaande woningvoorraad	De woningen die op dit moment in Amsterdam in gebruik zijn, ongeacht of dit koop of huur is en van wie de woning is. In 2022 telde Amsterdam 456.996 woningen.
Beschermd wonen (BW)	Woningen waar 24 uur per dag bescherming en/of begeleiding is.
Circulariteit	Circulariteit gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor later: na gebruik kunnen producten gedemonteerd worden en de materialen opnieuw worden gebruikt. Circulariteit gaat dus uit van een wereld zonder afval.
Doorstroming	Op de woningmarkt is dit de verhuizing van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen.
Dubbele vergrijzing	Er zijn steeds meer ouderen in de Nederlandse samenleving en zij worden steeds ouder.
Erfpacht	Erfpacht betekent dat iemand het recht heeft om een stuk grond te houden of te gebruiken dat eigendom is van een ander. De erfpachter betaalt hiervoor een bedrag aan de eigenaar van de grond: het zogeheten erfpachtcanon.
Extramuralisering	Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. Steeds vaker blijven ouderen, die behoefte hebben aan verzorging of verpleging zelfstandig wonen. De zorgsector speelt hierop in door een passend aanbod te creëren.

Flexwoningen	Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar en/of splitsbaar zijn.
Geclusterde woningen	Woningen die in elkaars buurt worden gebouwd, zodat voorzieningen gemakkelijk gedeeld kunnen worden.
Gemeentefonds	Het Gemeentefonds is in Nederland een begrotingsfonds, waaruit gemeenten worden gesubsidieerd. Het Rijk stopt jaarlijks een deel van zijn belastingopbrengsten in het Gemeentefonds. Gemeenten ontvangen hieruit geld van het Rijk om hun taken uit te voeren.
Huisvestingsverordening	Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in geval van schaarste op de woningmarkt een Huisvestingsverordening vaststellen. Een Huisvestingsverordening wordt veel ingezet door gemeenten om de mate van urgentie van woningzoekenden te bepalen en huurwoningen tot een bepaalde huurprijsgrens toe te wijzen of om het gebruik van de woningvoorraad te reguleren.
Huisvestingsvergunning	Een huisvestingsvergunning is een vergunning om in een goedkopere huurwoning te mogen wonen. Zo zorgt de gemeente ervoor dat deze woningen verhuurd worden aan mensen met een laag of middeninkomen.
Huisvestingswet	De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen, over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden en over het gebruik van de woningvoorraad. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningsplichtig worden gesteld.
Huurgewenning	Huurgewenning is een tegemoetkoming in de kosten van een hogere huur wanneer een huurder zijn woning moet verlaten omdat deze gesloopt wordt. Het verschil in de huurprijs van de huidige woning en de nieuwe woning wordt door de corporatie bijgelegd.
Huurderskoepels	Dit zijn huurdersverenigingen die opkomen voor de bescherming en belangen van huurders.
Huurtoeslaggrens	Als je huurprijs hoger is dan deze grens heb je in principe geen recht op huurtoeslag. Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten van de Nederlandse overheid.
Individueel huurcontract	Bij de kamerverhuurvergunningen die zijn aangevraagd vanaf 1 april 2020 heeft iedere huurder recht op een individueel huurcontract. Als een verhuurder een vergunning heeft aangevraagd na 1 april 2020, maar geen individuele huurcontracten verstrekt, is de verhuurder in overtreding.
Intermediaire verhuur	Voor de huisvesting van kwetsbare groepen wordt gebruik gemaakt van intermediaire verhuurovereenkomsten: bij aanvang komt het contract op naam van de zorgaanbieder.
Inwoning	Van inwoning is sprake als u zelf in de woning woont en u laat iemand bij u in de woning wonen. Dit kan bijvoorbeeld uw partner, een vriend, kennis of familielid zijn. Deze inwonende persoon is geen medehuurder.
Institutionele beleggers	Institutionele beleggers zijn instellingen die door hun activiteiten de beschikking krijgen over gelden die ze moeten beleggen. Deze activiteiten bestaan vooral uit het verzekeren van pensioenen en het aan particuliere beleggers bieden van mogelijkheden tot beleggen met een gewenst risicoprofiel.
Jongeren	Volwassenen tussen 18 en 28 jaar.
Klimaatdoelstellingen	In 2030 moet Nederland 55% minder broeikasgassen uitstoten vergeleken met 1990. Het streven is zelfs 60% vermindering. In 2050 wil Nederland klimaatneutraal zijn. Dat wil zeggen dat de uitstoot van broeikasgas in 2050 niet hoger is dan wat er vastgelegd wordt. Netto is de uitstoot dus nul.
Klimaatbestendig	Klimaatbestendig wil zeggen: hoe goed iets is beschermd - meestal een woning - tegen de effecten van klimaatverandering. Een klimaatbestendige woning is goed bestand tegen extreme hitte in de zomer of langdurige en hevige regen.

Klimaatadaptief	Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.
Kostendelersnorm	De kostendelersnorm betekent dat als je samenwoont met meer volwassenen, de gemeente de bijstandsuitkering daarop aanpast. Hoe meer volwassen personen in je huis wonen, hoe lager de uitkering. Niet alle huisgenoten tellen mee voor de kostendelersnorm.
Kwaliteitskortingsgrens	De kwaliteitskortingsgrens (in 2023 €452,20) is het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid. Jongeren onder de 23 jaar krijgen alleen huurtoeslag voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens.
Lang Leven Thuisflats	In een Lang Leven Thuisflat werken de woningcorporatie (eigenaar), een zorgpartij en een welzijnsorganisatie samen met bewoners aan een omgeving en diensten om ouderen te faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen, in een bestaande flat van een woningcorporatie waar al veel ouderen wonen Partijen zorgen voor zorg en ondersteuning in nabijheid, voorlichting, vroegsignalering en de fysieke toegankelijkheid en veiligheid van de flat (braak, vallen, brand). Samen met de bewoners wordt een woongemeenschap opgezet, waarbij de gezamenlijke ontmoetingsruimte(s), binnen en in de tuin (indien aanwezig), wordt benut voor gezamenlijke activiteiten gericht op ontmoeting. Voor bewoners is er zorg op maat, ongeacht indicatie Wlz(VPT/MPT), Zvw en Wmo. Om zorg in nabijheid voor de hele flat te kunnen organiseren is er in iedere flat een bepaald aantal woningen dat wordt toegewezen door de zorgpartij: hierdoor is een minimale zorgomvang gegarandeerd, waardoor een zorgpartij haar zorgteam kan organiseren.
Leegstandverordening	Door middel van de leegstandsverordening kunnen gemeenten jegens vastgoedeigenaren regels toepassen ter zake van het verplicht melden van leegstand, het voeren van overleg tussen de gemeenten en eigenaren van leegstaand vastgoed en het voordragen van gebruikers.
Liberalisatie	Een liberalisatie is het opheffen door de overheid van beperkingen om tot een bepaalde markt toe te treden en daarmee concurrentie toe te staan.
Maatschappelijke opvang (MO)	Dak- en thuisloze mensen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen (onvoldoende of beperkte zelfredzaamheid) krijgen in de Maatschappelijke opvang een persoonlijk traject dat hen helpt een stabieler bestaan op te bouwen, met inkomen, zorg en een dak boven het hoofd.
Maatschappelijke Opvang Beschermd Wonen (MOBW)	Maatschappelijke opvang (MO) en Beschermd wonen (BW) vallen binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en zijn de verantwoordelijkheid van de gemeente.
MRA	Metropoolregio Amsterdam.
Middeldure huurwoning	Een woning is een middeldure huurwoning als de kale huur bij start van de huurovereenkomst boven de liberalisatiegrens, te weten €763,47 (prijspeil 2022) ligt en onder de €1.068,83 (prijspeil 2022).
Middeninkomen	Huishoudens met een middeninkomen hebben een jaarinkomen tussen €41.000 tot €56.500 voor eenpersoonshuishoudens en tussen de €45.000 en €75.000 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022).
NIBUD	Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting.
OMPG	Aanpak Overlastgevende Multi Probleem Gezinnen.
Onzelfstandige woning	Woonruimte welke geen eigen toegang heeft en/of niet alle wezenlijke voorzieningen zoals keuken en sanitair. Er is dan vaak sprake van gedeelde voorzieningen.
Omgevingswet	De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur.

Omslagwoning	Dit is een woning voor iemand die uitstroomt uit de MO of beschermd wonen en die daar met bepaalde afspraken mag gaan wonen. In eerste instantie wordt het huurcontract op de naam van de zorgverlener gezet, na een vooraf vastgestelde periode komt de woning op eigen naam te staan.
Onder de pannen	Dit project maak het mogelijk dat iedereen die een kamer over heeft zich aan kan melden als verhuurder zonder gekort te worden op een uitkering, toeslagen en (sociale) huurwoning. Zo verandert een lege kamer in een kans voor een ander en een financieel extraatje voor degene die verhuurt.
Particuliere huursector	Huurwoningen waarvan de verhuurder geen woningcorporatie is. Hier vallen huurwoningen van grote institutionele beleggers onder, maar ook individuen die één woning verhuren.
Prijsplafond energie	In 2023 geldt er een prijsplafond op energie voor huishoudens en andere kleinverbruikers. Tot een verbruik van 1.200 m3 gas, 2.900 kilowattuur (kWh) elektriciteit en 37 gigajoule (GJ) stadsverwarming gelden in 2023 maximale tarieven.
Samenwerkingsafspraken	De samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Amsterdam, de corporaties (verenigd in de AFWC) en de huurderskoepels (verenigd in de FAH) vormen het kader waarbinnen we samenwerken aan de volkshuisvesting in Amsterdam. In Amsterdam worden deze afspraken om de vier jaar gemaakt.
Sociaal/medische urgentie	Urgentie die een woningzoekende kan aanvragen op grond van een woonprobleem dat is ontstaan door bepaalde sociale of medische omstandigheden, zoals geweld of dreiging, dreigende dakloosheid met kinderen of lichamelijke of psychische problematiek. Een urgent woningzoekende krijgt via directe bemiddeling eenmalig een woning aangeboden van een woningcorporatie.
Sociale huurvoorraad	Huurwoningen met een huur die onder de liberalisatiegrens ligt. In 2022 lag de grens op €763,47.
Stadsdeelvoorrang	Zittende bewoners van een stadsdeel kunnen voorrang krijgen op bepaalde nieuwbouwcomplexen of transformatiecomplexen in het stadsdeel. Daarvoor moeten zij de afgelopen tien jaar minstens zes jaar onafgebroken in het stadsdeel hebben gewoond.
Statushouder	Een asielzoekers met een verblijfsvergunning. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt vergunninghouders aan gemeenten (dat is de zogenoemde taakstelling). Gemeenten moeten statushouders passende woonruimte aanbieden.
Splitsen	Splitsen in appartementsrechten.
Stadsvernieuwingsurgenten	Als een huurwoning van een woningcorporatie wordt gesloopt of ingrijpend wordt gerenoveerd, kan de huurder een stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Met deze urgentie kan de bewoner met voorrang reageren op vrijkomende sociale huurwoningen van corporaties.
Toeristische verhuur	In een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.
Top600	Programma van de gemeente Amsterdam. Met als doel high-impact delicten terug te dringen voert Amsterdam een persoonsgebonden integrale aanpak voor de Top600: dit zijn de 600 personen die de afgelopen jaren relatief veel high-impact delicten hebben gepleegd. Het gaat dan om overvallen, straatroven, woninginbraken, zware mishandeling, openlijke geweldpleging en moord/doodslag.
Verstedelijkingsstrategie	De MRA en het Rijk hebben voor de MRA een verstedelijkingsstrategie opgesteld. Hierin wordt niet alleen naar woningbouw gekeken, maar ook naar mobiliteit, economie en natuur, energie en water. Zeven regio's met de hoogste verstedelijkingsdruk dienen een verstedelijkingsstrategie op te stellen.
Vakantieverhuur	Het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Dit is een vorm van toeristische verhuur.

Voorrangsregeling	In Amsterdam zijn verscheidene regelingen waarmee specifieke huishoudens of mensen, die aan de voorwaarden van de regeling voldoen, voorrang krijgen op vrijkomende sociale huurwoningen.
Vrije huursector	Huurwoningen in de vrije sector zijn woningen met een huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens (€763,47 in 2022). Voor huurwoningen in de vrije sector gelden geen regulerende bepalingen, in tegenstelling tot de sociale huursector.
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
Vve	Vereniging van eigenaren.
Warmtefonds	Het Nationaal Warmtefonds biedt met diensten als de Energiebespaarlening verantwoorde en betaalbare financiering voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving.
Wetsvoorstel Wet betaalbare huur (Wbh)	Met het wetsvoorstel Wet betaalbare huur introduceert de regering een gereguleerde middenhuur en wordt het WWS dwingend gemaakt. Dat laatste houdt concreet in dat de gemeente na invoering van deze wet via de algemene regels in de Wet goed verhuurderschap kan handhaven op te hoge huurprijzen.
Wet goed verhuurderschap (Wgv)	Met de Wet goed verhuurderschap wil de regering ongewenste verhuurpraktijken voorkomen en tegengaan en woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten beschermen. De wet richt zich tot verhuurders van reguliere woonruimte, verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Er worden verschillende instrumenten geïntroduceerd, waaronder (basis)normen voor goed verhuurderschap, die onder meer zien op discriminatie en intimidatie, de bevoegdheid om oneigenlijk gebruik van servicekosten en onjuiste huurprijzen tegen te gaan en de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te voeren.
Wlz	Wet langdurige zorg: de zorg vanuit de Wlz is voor mensen die blijvend permanent toezicht nodig hebben of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben.
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning.
Woo	Wet Open Overheid, voorheen Wet openbaarheid van bestuur (WOB). Op grond van deze wet kan informatie worden opgevraagd of moet de overheid die actief geven.
WoningNet	Het Amsterdamse aanbiedingsplatform van (sociale) huurwoningen van woningcorporaties.
Woningonttrekking	Van woningonttrekking is sprake als een woonruimte gebruikt wordt voor iets anders dan bewoning. Bijvoorbeeld wanneer een woning wordt gebruikt als bedrijfsruimte of illegaal hotel.
Woningwaarderingsstelsel (WWS)	Het woningwaarderingsstelsel is een systeem waarmee de kwaliteit van een huurwoning, kamer of woonwagen wordt uitgedrukt in een aantal punten. Aan dit puntental is een maximale toegestane huurprijs gekoppeld.
Woningwet	De woningwet is een Nederlandse wet die betrekking heeft op de volkshuisvesting. Er staan voorschriften in die van toepassing zijn op de volkshuisvesting, woningbouw en monetair sturen van gemeente en het Rijk voor de woningbouw.
Wooncoöperatie	Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen, een gemeenschap waarin bewoners meer of minder met elkaar delen.
Woonplek	Plaats waar men kan wonen die niet per se aangemerkt hoeft te worden als zelfstandige woning. Een woonplek is bijvoorbeeld een kamer of een woning met een gedeelde badkamer en/of keuken, maar kan ook inwoning zijn (hospita).
Woonruimteverdeling	Het Handboek Woonruimteverdeling legt de regels uit over het aanbieden en verdelen van sociale huurwoningen van woningcorporaties in Amsterdam.
Woonzorgcirkel	In een woonzorgcirkel vormt een centrale ontmoetingsplek (inlooplocatie of 24-uurs zorglocatie) de kern. Daar omheen wonen (gespikkeld) mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben zelfstandig in de wijk.
Zelfstandige woning	Een woning met eigen toegang, keuken, toilet en badkamer.
Zvw	Zorgverzekeringswet. Hierin is de basiszorg geregeld.

Bijlagen

1. Verslag Meedenktraject Aanpak Volkshuisvesting, 2023

2. Woonzorganalyse Companen, 2023

3. Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam, 2023

4. Woonzorgmenu Doelgroepen