Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	5 november 2024
Portefeuille(s)	Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s):	Dirk de Jager
Behandeld door	Directie Wonen, bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl
Onderwerp	Monitor Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u de eerste monitor van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). Deze monitor is aangekondigd in een raadsinformatiebrief op 26 maart 2024. Het is een integrale aanvulling op al bestaande rapportages.

Met de AAV zet het college in op voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad. Deze eerste monitor laat zien dat we al veel stappen zetten om onze doelen te bereiken. Onze missie vraagt om samenwerking met onze partners in de stad. Samen met de stadsdelen hebben we per gebied vastgesteld wat de prioriteiten zijn. Waar nodig investeren we ongelijk in gelijke kansen. Om zo ook de meest kwetsbare Amsterdammers te helpen bij het vinden van geschikte huisvesting. We hebben nieuwe goede afspraken gemaakt met corporaties over het toevoegen en behouden van sociale huurwoningen en het verbeteren van de kwaliteit van woningen. Daarnaast werken we aan een betere samenwerking met de particuliere huursector.

De eerste AAV-monitor verschijnt te vroeg na vaststelling van de AAV om te kunnen zeggen dat de getoonde cijfers een gevolg zijn van de AAV. Ook is een belangrijk deel van de data die gebruikt is in deze monitor, namelijk de data van het Wonen in Amsterdam (WiA) 2023 onderzoek, tegelijkertijd met het vaststellen van de AAV verzameld. Deze monitor kan daarom nog geen ontwikkeling laten zien en geeft een eerste stand van zaken per doel uit de AAV. Een aantal indicatoren is nog in ontwikkeling, de data daarvoor moet nog verzameld worden. In de volgende monitor verwachten we een volledig overzicht te geven van de voortgang. We delen in deze brief een aantal belangrijke resultaten per AAV-doel. Een compleet en integraal overzicht vindt u in de monitor zelf.

Stand van zaken zeven doelen uit de AAV

Doel 1 Meer woningen

Het aantal woningen in Amsterdam is toegenomen. Er zijn belangrijke stappen gezet om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Bijvoorbeeld door het versoepelen van regels rondom hospitaverhuur en de nieuwe leegstandsverordening. In 2023 zijn door middel van handhaving 679 leegstaande woningen weer bewoonbaar geworden. De nieuwbouw blijft met de start bouw van 5.154 nieuwe woningen echter achter op de ambities van 7.500 nieuwe woningen per jaar.

Doel 2 Betaalbaarder wonen

De vraag naar betaalbare woningen is nog altijd groter dan het aanbod. Woonlasten kunnen hoog oplopen, zeker in de particuliere huursector. 1 op 5 huishoudens in deze sector betaalt meer dan 40% van het inkomen aan huur. We zetten in op groei van de sociale voorraad en het middensegment. In de nieuwe prestatieafspraken met corporaties en huurderskoepels zijn afspraken gemaakt over deze groei. Met de Wet betaalbare huur verwacht het college daarnaast dat het huuraanbod in het middensegment toe gaat nemen. Om ervoor te zorgen dat middenhuurwoningen bewoond worden door mensen met een middeninkomen gaat het college een huisvestingsvergunning invoeren. Ook is het college gestart met het organiseren van de handhaving op de huurprijs van gereguleerde huurwoningen per 1 januari 2025. De AAV-monitor gaat de effecten van de We betaalbare huur volgen. Onderdeel hiervan is de verkoop van particuliere huurwoningen aan eigenaar-bewoners, op basis van cijfers van het Kadaster.

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

Op de krappe Amsterdamse woningmarkt is het een uitdaging om huishoudens die heel dringend een woning nodig hebben te huisvesten. In 2023 werd 26% van de sociale huurwoningen toegewezen aan doelgroepen uit het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG). In de nieuwe prestatieafspraken is afgesproken dat de komende jaren 30% van de jaarlijkse verhuringen aan kwetsbare groepen toegewezen moeten worden. Sinds 2024 zijn de meest kwetsbare economisch daklozen toegevoegd als urgentiecategorie. Voor reguliere woningzoekenden moet minimaal 50% van de sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Sinds het ingaan van de nieuwe woonruimteverdeling aan het begin van 2023 is inschrijftijd van woningzoekenden minder bepalend geworden voor het vinden van een woning. De gemiddelde inschrijftijd was in 2022 nog 12,5 jaar. In 2023 was dit gedaald naar 11 jaar.

Doel 4 Passender wonen

Lopende initiatieven om meer mensen passend te laten wonen zijn onder meer de verhuisregelingen Van Groot Naar Beter en Van Hoog Naar Laag, afspraken met corporaties over behoud van grote woningen in de sociale voorraad en het realiseren van nieuwbouwwoningen voor specifieke doelgroepen. Ook heeft het college een onderzoek laten uitvoeren naar waar kansen liggen voor meer doorstroming. Uit dat onderzoek blijkt dat ruim de helft van de Amsterdamse huishoudens ruim woont, hoewel slechts 14% zelf vindt (te) ruim te wonen. Wanneer een grote woning vrijkomt brengt dat over het algemeen een langere verhuisketen op gang dan wanneer een kleine woning vrijkomt. Bij de ruim wonende huishoudens ligt dan ook veel potentie om doorstroming op gang te brengen en meer huishoudens passend te laten wonen. De resultaten van het onderzoek worden meegenomen in de Aanpak Doorstroming.

Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit

Woningeigenaren en bewoners van Amsterdam worden met het Amsterdamse isolatieoffensief ondersteund om energie te besparen door het aanpassen van de woning. Er worden adviezen gegeven aan vve's die willen verduurzamen en er wordt gewerkt aan het uitbreiden van de dienstverlening aan vve's. Daarnaast is een Extra Isolatie Subsidie Amsterdam beschikbaar gesteld. Ook zijn de nieuwe energiebespaarservice, voucheractie en witgoedregeling van start gegaan om energiearmoede tegen te gaan. Deze initiatieven zijn hard nodig, want uit de monitor

blijkt dat ongeveer 1 op de 6 Amsterdamse huishoudens minstens 10% van het inkomen kwijt is aan energiekosten. Naast verduurzamingsmaatregelen is er het afgelopen jaar volop ingezet om vocht en schimmelproblemen tegen te gaan. Aanhoudende inzet van het college hiertegen is belangrijk: maar liefst 25% van de Amsterdamse huishoudens geeft aan dat er maatregelen tegen vocht en schimmel nodig zijn in hun woning.

Doel 6 Betere positie huurders en woningzoekenden
De afgelopen jaren is de particuliere huursector sterk gegroeid. De gemiddelde huurprijs is hoog en lag in 2023 in de vrije sector op gemiddeld €1.501 per maand. Ook betalen huurders vaak hoge servicekosten. In 2023 had 16% van de huurders van een reguliere particuliere huurwoning een tijdelijk huurcontract. Onder recente bewoners is dat zelfs 28%. Door de Wet vaste huurcontracten worden vaste huurcontracten echter weer de norm. Met de Wet goed verhuurderschap heeft de gemeente bevoegdheden gekregen om op te treden tegen verhuurders die zich niet aan de regels houden. Het college heeft op basis van de wet een meldpunt ingesteld waar bewoners kunnen melden als hun rechten door een verhuurder geschonden worden.

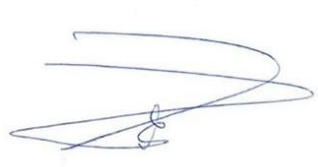
Doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken
Amsterdamse huishoudens zijn gemiddeld tevreden met de buurt waarin zij wonen. De mate van leefbaarheid en veerkracht verschilt echter sterk tussen wijken. Woonfraude en ondermijning hebben een grote impact op bewoners en de leefbaarheid van buurten. Met het 'prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024 en 2025' komt de prioriteit van het college te liggen op het handhaven van ernstige overtredingen met de grootste impact. Het college kiest ervoor om vooral te investeren in wijken waar de problemen het grootst zijn. Om de binding met de wijk te versterken krijgen bewoners van een stadsdeel voorrang bij de verhuur bij aangewezen nieuwbouwcomplexen. In 2024 wordt het eerste complex van corporaties opgeleverd waarop de stadsdeelvoorrang van toepassing is.

Vervolg
Vanaf nu ontvangt u iedere twee jaar een AAV-monitor. De monitoring van de AAV loopt synchroon met de uitkomsten uit het WiA onderzoek. De eerstvolgende monitor wordt in het tweede kwartaal van 2026 met u gedeeld. Tegen die tijd is het mogelijk om naast inspanningen ook trends en ontwikkelingen per doel uit de AAV te laten zien en waar mogelijk aan elkaar te koppelen.

In het eerste kwartaal van 2025 zal het college een geactualiseerde uitvoeringsagenda met een vooruitblik op de belangrijkste informatie- of besluitvormingsmomenten uit de AAV voor de komende twee jaar met u delen. De aankomende uitvoeringsagenda bevat ten eerste een update van de uitvoeringsagenda van 2025 die in het voorjaar van 2024 met u gedeeld is. Daarnaast ontvangt u in begin 2025 een eerste inzage in welke raadsproducten u wanneer in 2026 kan verwachten.
Met losse rapportages, de jaarlijkse uitvoeringsagenda en tweejaarlijkse monitor van de AAV behoudt u overzicht van de stand van de volkshuisvesting in Amsterdam, de inzet van het college in de uitvoering van de AAV en waar mogelijk een koppeling hiertussen.

Tot slot
Ondanks de stappen die we gezet hebben laat deze monitor zien dat we onverminderd hard moeten werken om onze missie niet uit het oog te verliezen. Of we onze doelstellingen bereiken hangt niet alleen samen met de inspanningen van de gemeente. Er is invloed van zowel nationale als internationale ontwikkelingen. Zo hebben wijzigingen in rijksbeleid een directe invloed op de staat van de volkshuisvesting en wat wij kunnen doen om het woningaanbod toegankelijker, beter betaalbaar en van betere kwaliteit te maken. De komende periode houden we daarom scherp in de gaten of, en op welke manier, rijksbeleid verandert. Waar nodig spelen we in op de actualiteiten. We zetten onze invloed in en proberen deze waar mogelijk te vergroten om de doelen uit de AAV te behalen.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Dirk de Jager

Wethouder Volkshuisvesting

Bijlagen
1. Monitor Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV)