Gemeente Amsterdam



# Agenda Wonen Nieuw-West

**Prioriteiten 2024-2026**



# Inhoud


Voorwoord 5

Leeswijzer 6

Stedelijke vernieuwing: bouwen naar behoefte 8

Krap wonende gezinnen 12

Thuiswonende jongvolwassenen 14

Woningkwaliteit 18

Leefbaarheid 20

Energiearmoede en verduurzaming 24

Opening nieuwe woon-zorglocatie in Osdorp



# Voorwoord

Het Dagelijks Bestuur van Nieuw-West ziet wonen als de basis voor een goed leven. Het is daarvoor cruciaal om een woning te hebben die passend is naar de levensfase, inkomen en huishoudgrootte. Dit is helaas voor vele bewoners van Nieuw-West nu niet het geval. Een groot deel van de bewoners zit in de overleefstand mede door de hoge vaste lasten waarbij de energierekening de pan uitrijst. Slecht geïsoleerde en slecht onderhouden woningen zijn hier vaak de oorzaak van. Wonen gaat verder niet alleen om een passend huis, maar over het leven in en met de buurt in brede zin. Denk aan het deel uitmaken van sociale netwerken, mogelijkheden tot ontmoeting en ontspanning en genoeg verschillende voorzieningen nabij. Dit versterkt het sociaal kapitaal dat in het DNA van de bewoners van Nieuw-West zit.

We zitten in een tijd van veel verandering, mede door de bouwprojecten in veel buurten in Nieuw-West. Dat biedt perspectief, maar wij weten dat het voor onze bewoners ook stress en onduidelijkheid met zich meebrengt als hun buurt wordt gerenoveerd of vernieuwd. Dat betekent dat wij ons voor de volle 100% moeten inzetten om deze bewoners bij te staan. Alleen zo werken we aan een betere toekomst voor de bewoners van Nieuw-West. Een toekomst waar je samen leeft, viert en verdriet deelt.

We geloven daarom in de doorlopende leeflijn. Dat betekent dat we bouwen aan buurten waar iedereen een plek heeft en oud kan worden. Dus voor jong en oud, ongeacht wat er in je portemonnee zit. Met verschillende woningsoorten en genoeg voorzieningen voor ontwikkelmogelijkheden. Alleen dan ontstaan er buurten die je thuis worden. Waar je elkaar ontmoet, waar je van elkaar kunt leren en naar elkaar omkijkt. Want mensen maken Nieuw-West!



*Sandra Doevendans*
*Dagelijks bestuurder stadsdeel Nieuw-West,*
*Portefeuillehouder Woningbouw*
*en Volkshuisvesting*

# Leeswijzer

Als stadsdeel zetten wij ons in voor goede woningen voor de huidige en toekomstige inwoners van Nieuw-West. Een belangrijk startpunt daarvoor is het beleid van de gemeente Amsterdam. Het Dagelijks Bestuur wil er voor zorgen dat de inwoners van Nieuw-West zoveel mogelijk profiteren van de uitwerkingen van het beleid. Deze insteek betekent dat deze agenda zich met name richt op het benoemen van inhoudelijke prioriteiten, aangezien de uitvoering veelal via specifieke uitvoeringsprogramma's loopt, zoals het Isolatie-offensief. De toelichting en verantwoording van middelen en inzet in Nieuw-West loopt via deze uitvoeringsprogramma's, en zijn dan ook niet opgenomen in deze agenda. Specifieke uitwerkingen op buurtniveau vinden daarnaast hun plek in de gebiedsopgaven en-doelstellingen.

Het stadsdeel werkt intensief samen met maatschappelijke partners zoals woningcorporaties, onder andere in het Nationaal Programma Samen Nieuw-West. In het Uitvoeringsprogramma Nationaal Programma Samen Nieuw-West wordt de gezamenlijke inzet van de deelnemende partners beschreven. Wonen en leefomgeving is daar een belangrijk thema in. Een aantal onderwerpen die in deze agenda staan, komen daar ook in terug. Dat geeft de mogelijkheid om die nog sterker in gezamenlijk op te pakken. Waar relevant zal dat worden toegelicht onder het kopje 'onze inzet' bij ieder hoofdstuk.

In de volgende hoofdstukken lichten we toe welke onderwerpen onze aandacht hebben en op welke wijze we hieraan werken.

## Enkele belangrijke cijfers en acties uitgelicht:

**Nieuwbouw:**
Tot 2030 zijn circa 15.000 nieuwbouwwoningen gepland voor Nieuw-West.

**Volkshuisvestingsfonds:**
€56 miljoen subsidie voor verbeteren van de leefbaarheid, waarvan €39,2 miljoen voor de verduurzaming van ca. 2000 woningen.

**Energiebespaarservice:**
Circa 3000 huishoudens krijgen hulp met het verlagen van hun energiekosten in 2024 en 2025 in Nieuw-West.

**Aanpak vocht en schimmel:**
In aanvulling op de stedelijke aanpak gaan in Nieuw-West mensen uit het stadsdeel aan het werk om bewoners van het probleem te verhelpen.





# Stedelijke vernieuwing: bouwen naar behoefte

## Wat is er aan de hand?

Verschillende corporaties gaan of zijn al bezig met het bouwen, vervangen of renoveren van woningen. Alleen al in de Röellbuurten worden bijvoorbeeld honderden woningen gerenoveerd of gesloopt. Een wijk die vernieuwd wordt, biedt kansen voor meer en kwalitatief betere woningen. Daarbij is het van belang dat de nieuwbouw goed aansluit bij de behoefte van de bewoners.
We zien dat bewoners zich soms niet meer thuis voelen, omdat met het veranderen van de huizen ook de bevolkingssamenstelling in een buurt verandert. Of ze voelen zich niet goed gehoord en betrokken bij de vernieuwing van hun buurt. Een deel van deze bewoners heeft zich georganiseerd, zoals in actiegroep Wildeman en Nieuw-West in Verzet.

## Hier zetten we op in:

We willen de nieuwbouw nog beter afstemmen op de behoefte van bewoners. Belangrijk daarvoor is beter inzicht in de woonbehoefte van huidige en toekomstige inwoners van Nieuw-West, zodat we bijvoorbeeld eerder en met meer samenhang kunnen adviseren over het gewenste type woningen in nieuwbouwprojecten. We vinden het belangrijk dat vernieuwingen nog meer in samenspraak plaatsvinden met de huidige bewoners. We zetten ons in om te zorgen dat bewoners waarvan de woning wordt gesloopt, in één keer naar een passende woning kunnen verhuizen.



## Onze aanpak

- Onderzoek naar woonbehoefte huidige en toekomstige inwoners van Nieuw-West.
- Aanscherpen nieuwbouwprogrammering voor middellange en lange termijn op basis van de behoefte van de bewoners in de buurt. Daarbij zien we kansen voor voorrang voor huisvesting van specifieke doelgroepen als leerkrachten, zorgmedewerkers en politieagenten.
- Verbeteren proces herhuisvesting en tijdelijke verhuur door:
  - toets en advies voor peildata;
  - controle op het doorlopen van de stappen in het participatieproces met bewoners.
- Meer doorstroom mogelijk maken door samenwerking tussen corporaties te stimuleren en faciliteren. Dat doen we onder andere door de planning van nieuwbouw- en renovatieprojecten van verschillende woningcorporaties te inventariseren om zo in kaart te brengen waar kansen liggen.

- Versterken positie van bewoners in stedelijke vernieuwing door aan te sturen op terugkeergarantie in stedelijk beleid (Kaderafspraken voor stedelijke vernieuwing en verbetering).
- Versterken rol van bewoners in proces van vernieuwing of renovatie, in lijn met de participatieverordening. Wanneer woningen aangepakt worden, betrekken we bewoners en informele netwerken daar op tijd en actief bij. Daar hebben de gebiedsteams van het stadsdeel een cruciale rol. Via het Nationaal Programma Samen Nieuw-West werken we dit verder uit.
- Versterken van buurten in stedelijke vernieuwing door (tijdelijke) leegstand te benutten voor maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoeting, bijvoorbeeld in overleg met corporaties hun vastgoed hiervoor inzetten.
- We leggen sterker de verbinding met Schinkelkwartier en Sloterdijk, waar de komende jaren duizenden nieuwe woningen worden gebouwd. Daar zien we kansen om lokale voorrang toe te passen voor bewoners uit Nieuw-West. Op dit moment zijn dit voor veel bewoners nog onbekende gebieden. Dit verhoogt de drempel om er een woning te betrekken. Voor Schinkelkwartier zetten we daarom bijvoorbeeld de komende jaren (tijdelijke) programmering in specifiek voor bewoners uit Nieuw-West, zodat zij bekend raken met het gebied, kunnen meedoen aan activiteiten of naar (tijdelijke) plekken kunnen voor ontmoeting en recreatie.






Nieuwbouw moet goed aansluiten bij de behoefte van bewoners.



# Krap wonende gezinnen

## Wat is er aan de hand?

Met name in de sociale huurvoorraad groeien in Nieuw-West bovengemiddeld veel kinderen op in een groot gezin met een te kleine, niet passende woning. De voorlopige inschatting is dat het om circa 10.000 kinderen gaat. Hierdoor kunnen deze kinderen zich minder goed ontwikkelen. Het is vaak lastiger voor hen om thuis huiswerk te maken of te studeren en de verleidingen van de straat zijn moeilijker te weerstaan. Ook zien we dat bij grote gezinnen die krap wonen het risico toeneemt op problemen met vocht en schimmel in hun woningen. Dat risico neemt nog verder toe wanneer dit gepaard gaat met gebrekkige woonomstandigheden door bouwtechnische gebreken, achterstallig onderhoud, beperkte mogelijkheid om te ventileren of voldoende te stoken.

## Hier zetten we op in:

We zetten er op in dat meer krap wonende gezinnen kunnen doorstromen naar een passende woning.



## Onze aanpak

- Verbeteren inzicht in de benodigde aantallen (gezins)woningen, zodat we meer inzicht krijgen op wat er in Nieuw-West nodig is qua soorten woningen.
- Meer inzet op doorstroming, met name in de sociale en middenhuur en een focus op ouderenhuisvesting, zodat grote woningen beschikbaar komen voor grote gezinnen.





# Thuiswonende jongvolwassenen

## Wat is er aan de hand?

In Nieuw-West zijn bijna 10.000 thuiswonende jongvolwassenen, veruit de meeste van Amsterdam. Een fors deel daarvan is onderdeel van een groot gezin, woont krap en wil graag verhuizen. Helaas is het aanbod van geschikte woningen beperkt. We zien dat de jongerenwoningen vaak maar ten dele aansluiten op de woonwensen van de jongeren van Nieuw-West. De starter van Nieuw-West is niet de gemiddelde starter van Amsterdam: een deel wil direct vanuit het ouderlijk huis samen met partner/kind naar een zelfstandige woning verhuizen.

## Hier zetten we op in:

De woonbehoefte van jongvolwassenen uit Nieuw-West moet beter een plek krijgen in de ontwikkeling van nieuwe woningen.



## Onze aanpak

- Verbeteren inzicht in woonbehoefte van jongeren en de ontwikkeling van nieuwe woningen hierbij laten aansluiten. Een goed voorbeeld daarvan is het renovatieproject Hof van Descartes, waar inwonende kinderen voorrang hebben gekregen voor de in het project toegevoegde zolderwoningen.
- Jongeren helpen om beter te kunnen doorstromen door in te zetten op lokale voorrang voor huurwoningen.
- Ondersteunen en waar mogelijk uitbreiden van bestaande projecten van jongerenwoningen met gerichte begeleiding, zoals in de Lodewijck van Deysselbuurt.
- Om krapwonende gezinnen te ontlasten, onderzoeken we of thuiswonende jongvolwassenen ook gebruik kunnen maken van tijdelijke verhuur bij sloop/nieuwbouw met behoud van stadsvernieuwingsurgentie.



**In Nieuw-West zijn bijna 10.000 thuiswonende jongvolwassenen; veruit de meeste van Amsterdam.**





# Woningkwaliteit

## Wat is er aan de hand?

Een kwalitatief goede en gezonde woning is een basisbehoefte. De woningkwaliteit is met name in de naoorlogse wijken een aandachtspunt. Woningen zijn daar soms verouderd en er zijn vocht- en schimmelproblemen. Bewoners weten het meldpunt woningonderhoud steeds beter te vinden, maar we hebben de zorg dat veel van de problematiek niet goed in zicht is. Stedelijke vernieuwing is een kans om de kwaliteit te verbeteren, maar dat is een langjarig proces, terwijl de problemen veelal acuut zijn.

## Hier zetten we op in:

We pakken samen met de woningcorporaties vocht- en schimmelproblematiek aan. Bewoners moeten weten hoe ze kunnen melden en er moet voldoende geïnvesteerd worden in de woningkwaliteit.





## Onze aanpak

- We zorgen er voor dat de gezamenlijke schimmelaanpak met de Amsterdamse corporaties goed landt in Nieuw-West. In het Nationaal Programma Samen Nieuw-West starten we in samenwerking met !WOON en andere partijen een pilot om actief bewoners met vocht- en schimmelproblematiek bij te staan.
- We maken ons hard voor voldoende investeringen in de woning-kwaliteit van woningen in Nieuw-West, onder andere via landelijke middelen zoals het Volkshuisvestingsfonds.



# Leefbaarheid

## Wat is er aan de hand?

Wonen is meer dan een woning alleen, de omgeving speelt een belangrijke rol in het je prettig voelen en voor ontplooiing en ontwikkeling. Zo zijn er in sommige wijken onvoldoende maatschappelijke voorzieningen, of is er sprake van een slechte staat van de openbare ruimte, matig openbaar vervoer of lage (ervaren) veiligheid. Ook is er soms onvoldoende toegankelijke ruimte voor ontmoeting of sociale veiligheid. Bewoners ervaren problemen door overbewoning, illegaal woningdelen dan wel verkamering. We zien daarnaast dat in buurten in Nieuw-West veel bewoners in kwetsbare situaties wonen, meer dan gemiddeld in de rest van Amsterdam. Veel bewoners zijn aan het overleven, omdat zij niet dezelfde kansen hebben als Amsterdammers uit andere gebieden. Doordat er in Nieuw-West ook nog eens meer sociale huurwoningen zijn dan in andere stadsdelen, wordt soms besloten tot het huisvesten van nog extra bewoners in een kwetsbare situatie. Hiermee komt de leefbaarheid in sommige van deze buurten meer onder druk te staan.

## Hier zetten we op in:

Er zijn verschillende oorzaken waardoor de leefbaarheid onder druk staat en dat vraagt ook verschillende oplossingen. De opeenstapeling van verschillende bewoners in een overleefstand, het ontbreken van voldoende (maatschappelijke) voorzieningen en weinig ruimte tot ontmoeting en verbinding maken het probleem in veel buurten in Nieuw-West groot. Dit vraagt om een samenhangende aanpak. We zetten erop in dat leefbaarheid als uitgangspunt meer centraal wordt gesteld in al het gemeentelijk beleid en uitvoering.



# Onze aanpak

We zetten ons met een samenhangende aanpak in voor de leefbaarheid in wijken die nu én op langere termijn iets extra's nodig hebben. Dit doen we onder andere vanuit ongelijk investeren voor gelijke kansen en het Nationaal Programma Samen Nieuw-West. We zetten in op de verbeteringen van de pleinen als huiskamers van de wijk zowel in fysieke zin als door programmering met het oog op ontmoeting en verbinding. Het doel is om een wijk sterker te maken, dus de maatregelen kunnen per wijk of buurt een ander karakter hebben. We willen dat bewoners resultaten zien en meer tevreden zijn over hun wijk. Dit doen we niet alleen door te investeren in de leefbaarheid maar ook in andere zaken die de wijk verbeteren.
Dat betekent:

- Structurele afspraken met de corporaties om rekening te houden met de leefbaarheid in de buurt voordat er mensen geplaatst worden vanuit het programma huisvesting kwetsbare groepen.
- Onderzoek naar (meer regie op) kamerverhuur, particuliere zorg-instanties en andere woonvormen die een negatieve invloed op de buurt hebben.
- Ongelijk investeren: we zetten er op in dat er meer aandacht en inzet is voor een schone en veilige wijk.
- Ongelijk ontzien: De opgaven voor het huisvesten van Amsterdammers uit het programma kwetsbare doelgroepen zal in de nabije toekomst alleen maar toenemen. Denk aan de toename van vluchtelingen, ongedocumenteerden, economisch daklozen en de uitstroom van zorginstellingen. We zetten er op in dat onze extra kwetsbare buurten hier de komende jaren (deels) in worden ontzien.
- Inzet van buurtbalans uitbreiden om in buurten die nu niet als prettig worden ervaren specifieke inzet te plegen om de leefbaarheid te vergroten.



- Ruimte voor ontmoeting stimuleren, onder andere binnen de sociale basis en de plannen voor de openbare ruimte. Hier moet ook aandacht voor zijn bij de uitwerking op complexniveau, zoals huiskamers voor senioren. We willen de samenwerking van de Buurtteams waar mogelijk versterken, onder andere door deze ‘onder één dak te krijgen’ met corporaties en andere maatschappelijke organisaties.
- Het meldpunt woonoverlast nog beter onder de aandacht brengen.
- Inzet op gebiedsgerichte benadering van wijk- en pandquota bij de huisvestingsverordening.
- Beter interimbeheer in buurten waar sprake is van sloop nieuwbouw.
- Binnen buurten betrekken we bewoners en informele netwerken op tijd en actief. Samen met bewoners werken we aan een betere leefbaarheid, zoals in de Dichters- en Couperusbuurt. Via het Nationaal Programma Samen Nieuw-West werken we dit verder uit.





# Energiearmoede en verduurzaming

## Wat is er aan de hand?

De uitdaging van de energietransitie is dat iedereen mee kan komen en hier ook van kan profiteren. Wij maken ons zorgen over de betaalbaarheid van wonen, met name voor huurders in Nieuw-West. Het stadsdeel heeft een grote groep bewoners met een laag inkomen. Deze groep woont veelal in een sociale huurwoning. In de paragraaf over stedelijke vernieuwing is toegelicht hoe we willen zorgen dat er in de nieuwbouw voldoende woningen voor deze groep wordt gebouwd. De afgelopen jaren zijn de stijgende kosten voor energie een toenemend probleem voor bewoners met een laag inkomen.

## Hier zetten we op in:

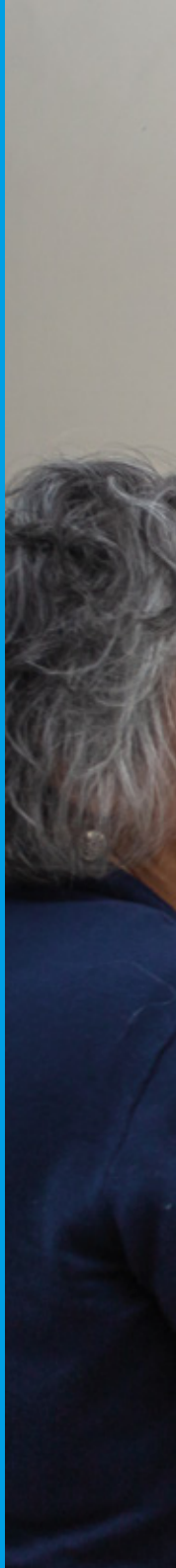
We zetten er op in dat de stedelijke regelingen en voorzieningen die bewoners kunnen ontlasten zo goed mogelijk worden benut in Nieuw-West.



## Onze aanpak

- Het Isolatie-offensief is een gemeentelijke aanpak, gericht op buurten waar isoleren het hardst nodig is. In Nieuw-West hebben veel huishoudens met een laag inkomen ook nog eens een slecht geïsoleerde woning. We zetten ons in om te zorgen dat de bewoners van Nieuw-West zo goed mogelijk gebruik kunnen maken van het Isolatie-offensief. Het gaat de komende jaren voor Nieuw-West om onder andere:
  - Circa €2 miljoen voor de Energiebespaarservice;
  - Circa €5 miljoen Vve-aanpak;
  - Circa €2 tot €3,5 miljoen aanpak eigenaar-bewoners eensgezinswoningen;
  - Er is €56 miljoen subsidie toegekend vanuit het Volkshuisvestingsfonds voor Nieuw-West, waarvan €39,2 miljoen subsidie voor het aanpakken van achterstallig onderhoud en het verduurzamen van woningen;
  - Circa €7 miljoen Isolatiesubsidie vanuit het Rijk voor woningen met WOZ minder dan €370.000: naar verwachting gaat het om 23000 eigenaarbewoners (600 eigen woningen en 1700 vve) in Nieuw-West.

- De Energiebespaarservice helpt bewoners met een kleine beurs met het verlagen van hun energierekening. Daarin wordt een intensieve werkwijze gehanteerd, waarbij zowel een scan, advies én het aanbrengen van energiebesparende producten worden gedaan. We zetten er op in dat naast technische maatregelen er ook aandacht is voor andere aspecten van energiearmoede.





**Dit is een uitgave van gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West, oktober 2024**
**amsterdam.nl/nieuw-west**

LAS24121