

Nota van beantwoording

Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Juni 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	4
I. Meedenktraject totstandkoming AAV	5
II. Probleemanalyse	6
III. Missie en uitgangspunten AAV	7
IV. Doelen in de AAV	8
Doel 1 Meer woningen	8
1.1 Algemene reactie op meer woningen	8
1.2 In de bestaande woningvoorraad worden meer woonplekken gecreëerd	8
1.3 Nieuwbouw	13
1.4 Reguleren woninggebruik	17
Doel 2 Betaalbaarder wonen	21
2.1 Meer betaalbare woningen	21
2.2 Wonen is geen verdienmodel	21
2.3 Huurbeleid sociaal segment	22
2.4 Verkoop, sloop en liberalisatie van sociale huurwoningen	22
2.5 Meer betaalbare woningen voor studenten, jongeren en starters	24
2.6 Scheefwonen	24
2.7 Sturing op segmenten in nieuwbouw middels 40-40-20 regel	25
2.8 Corporaties voorrang voor bouw sociale huur	25
2.9 Middensegment	25
2.10 Opkoopbescherming	30
2.11 Servicekosten	30
2.12 Woningen in bezit en beheer van de gemeente	30
2.13 Woonlasten	31
2.14 Vragen en definities rondom betaalbaarheid	32
Doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben	33
3.1 Algemene reactie op meer woningen voor het die ze het hardst nodig hebben	33
3.2 Nieuwe woonruimteverdeling, ander systeem	33
3.3 Meer kans voor reguliere woningzoekenden, evaluatie voorrangregels	34
3.4 Voorrang voor specifieke groepen	35
3.5 Kwetsbare groepen	39
3.6 Woonwagens	46

Doel 4	Passender wonen	48
4.1	Passender wonen en doorstroming algemeen	48
4.2	Aanbod grote woningen	48
4.3	Focus op ouderen en gezinnen om verhuisstromen op gang te krijgen	48
4.4	Nieuwbouw voor doorstroom	48
4.5	Ouderenhuisvesting	49
4.6	Rolstoelwoningen	58
4.7	Voorwaardelijkheid rolstoelwoningen en grote gezinswoningen naar gelang passende bewoning	58
4.8	Woningruil	59
Doel 5	Duurzame woningen van goede kwaliteit	60
5.1	Algemene positieve of negatieve reactie	60
5.2	De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting in de Samenwerkingsafspraken	60
5.3	Meer regulering woningkwaliteit en verduurzaming	61
5.4	Wet- en regelgeving maken verduurzamingsplannen financieel onhaalbaar	62
5.5	Woningkwaliteit en verduurzaming vanuit de huurders	62
5.6	Rol van de gemeente bij ondersteuning van het verduurzamen van woningen	63
5.7	Monumenten	63
5.8	Los eerst het woningtekort op	64
5.9	Sta huurverhoging toe na verbeteren energielabel	64
Doel 6	Betere positie Amsterdammers op de woningmarkt	65
6.1	Algemene reactie op betere positie Amsterdammers op de woningmarkt	65
6.2	Bescherming rechten van bewoners – Wet goed verhuurderschap	66
6.3	Tijdelijke huurcontracten	66
6.4	Betere positie huurdersgroepen	67
6.5	Transparant woningaanbod: aanbodplatform	67
Doel 7	Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen	69
7.1	Algemene reacties op Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen	69
7.2	Ongedeelde stad en gemengde wijken	69
7.3	Voorzieningen in de wijk	70
7.4	Tegengaan overlast	72
7.5	Herdefinieer de begrippen	73
7.6	Verdichting	73
7.7	Behoud van groen	73
V.	Gebiedsgerichte uitwerking AAV	75
VI.	Samenwerking met corporaties	76
VII.	Financiën	77
	Bijlage: Overzicht inspraakreacties AAV	

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) heeft op 13 februari 2023 de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (hierna: AAV) vrijgegeven voor inspraak. De AAV is een beleidsdocument én een actieplan dat de grote volkshuisvestelijke vraagstukken van Amsterdam op lange termijn beziet en de ambities en plannen van de gemeente Amsterdam voor volkshuisvesting prioriteert.

De inspraakperiode liep van 13 februari tot en met 27 maart 2023. Het college heeft van 427 individuele insprekers een zienswijze ontvangen en van 48 organisaties of groepen, te weten: de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), Huurders Netwerk Amsterdam (HNA), Huurders Ymere Amsterdam (HYA), Huurdersvereniging Arcade, Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS), stichting !WOON, Amsta, Platform Opvang Amsterdam, Cliëntenbelang Amsterdam, Kenniskring Wonen en Zorg, OWA50plus, Moedernetwerk Amsterdam, Werkgroep migrantenouderen, een gezamenlijke reactie van ASVA Studentenvakbond (van de leden van de ASVA zijn ook persoonlijke reacties ontvangen op ansichtkaarten), Duwoners, DWARS Amsterdam, FNV Young & United, de Amsterdamse Kamer van Verenigingen, de Centrale Studentenraad van de Universiteit van Amsterdam (UvA), Jonge Socialisten Noord-Holland, Studentenraad der Vrije Universiteit (SRVU), Coalitie Kennisstad, een gezamenlijke reactie van Kunstenbond en Platform Beeldende Kunst, Coalitie groei van de stad, Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam, Werkgroep Wonen Stadsdorp VondelHelmers, Wooncafé 020, Wijkcentrum d'Oude Stadt, Red Amsterdam Noord, Huurdersvereniging Oud-West, Bewonersvereniging Olympia, Platform Amsterdamse Wooncoöperaties, Stichting Cokopen, And The People, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN), Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), AHAM vastgoed, Cascade Real Estate, vereniging Amsterdam Gastvrij, vereniging Vastgoed Belang, Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA), Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam, Knap Makelaardij, AmsterdamHousing en Housing Anywhere.

De meeste zienswijzen zijn gegeven over de aanstaande landelijke huurprijsregulering van het middensegment; 204 individuen en negen organisaties of groepen gaan hierop in. De positieve inspraakreacties gaan over betaalbaarheidsproblemen die veel huurders ervaren en met de voorgestelde regulering van het Rijk serieus worden aangepakt. De negatieve

inspraakreacties gaan in grote mate over de gevolgen voor verhuurders en veel insprekers vrezen dat samen met andere voorstellen vanuit het Rijk en de gemeente de stapeling van maatregelen leidt tot een grote afname van huurwoningen. Het college gaat deze ontwikkeling nauwlettend in de gaten houden zoals te lezen is in paragraaf 9 van de beantwoording op doel 2 Betaalbaarder wonen, en de effecten de komende jaren volgen en monitoren om te kijken of het middensegment voldoende tot wasdom komt. Daarna gaan de meeste reacties over doel 4 Passender Wonen in de AAV en specifiek over doorstroming en ouderenhuisvesting en daarna over doel 1 Meer woningen en dan specifiek de inzet voor meer woonplekken (woningdelen en woonconcepten met gedeelde voorzieningen). Er is veel steun voor het in beweging krijgen van de woningmarkt met doorstroomstimulering. Er zijn reacties over de negatieve effecten van kamerverhuur, vooral op leefbaarheid, maar het geluid om meer ruimte te bieden voor kamerverhuur vanwege de wooncrisis en dringende behoefte aan meer woonplekken is sterker dan de negatieve geluiden. Merendeel van partijen is echter kritisch over het voorstel om het individueel huurcontract als voorwaarde voor kamerverhuur af te schaffen vanwege de vermindering van bescherming van huurrechten. Het college neemt dit voorstel daarom terug en komt met een nieuw voorstel voor een mogelijke aanpassing van de regels voor woningdelen. Het is de bedoeling dat mogelijke nieuwe regels voor woningdelen per 1 januari 2025 ingaan.

In deze Nota van beantwoording zijn de inspraakreacties per doel van de AAV in categorieën ingedeeld. Per categorie zijn de reacties samengevat en voorzien van een reactie van het college. De indeling van de doelen in de AAV is hierbij aangehouden. Waar de inspraakreacties hebben geleid tot wijziging van de AAV, wordt dat in de Nota van beantwoording aangegeven.

Het college biedt het resulterende voorstel AAV nu aan de gemeenteraad aan ter vaststelling. De raadsbehandeling is voorzien op 19 en/of 20 juli 2023.

I. Meedenktraject totstandkoming AAV

De FAH, HNA, stichting !WOON en Red Amsterdam Noord hebben gereageerd op het meedenktraject dat is georganiseerd voor de totstandkoming van het inspraakvoorstel AAV. HNA en stichting !WOON reageren positief op dit traject, waarbij stichting !WOON zegt dat zij hetgeen dat is opgehaald terugzien in de voorstellen. De FAH vindt juist dat de uitwerking van de participatie in alle onderwerpen van de AAV mist. Red Amsterdam Noord is hun reactie kritisch over de uitvoering van de participatie en wil graag dat in de AAV een paragraaf wordt opgenomen over de noodzaak van vernieuwing van burgerparticipatie. Aanvullend vraagt Red Amsterdam Noord de gemeente om afspraken te maken met de woningcorporaties over hervorming van de huurdersparticipatie bij de corporaties.

Reactie college

Het college heeft gekozen voor een uitgebreid meedenktraject om in een vroeg stadium zoveel mogelijk Amsterdammers en organisaties te betrekken bij de AAV. Het college is daarom ook blij dat HNA en stichting !WOON dit traject als positief benoemen en ook herkennen in de stukken. Er is zoveel mogelijk geprobeerd om de belangrijkste resultaten weer te geven in de stukken en alles wat gehoord is, is zoveel mogelijk meegenomen in de afwegingen bij de te maken keuzes. Dit betekent niet dat alle geluiden en aanbevelingen overgenomen zijn. Het is jammer dat de FAH de uitwerking te weinig terug vindt komen.

Het college heeft gekozen voor een breed participatietraject voor totstandkoming van de AAV om in een vroeg stadium zoveel mogelijk Amsterdammers en organisaties te betrekken bij de AAV. Het participatietraject voor de AAV was erg ambitieus van opzet. Met vier maanden voorbereiding hebben in twee maanden zo'n duizend mensen geparticipeerd. Deze mensen hebben via een website, een online vragenlijst en acht stadsdeelgesprekken, zes themabijeenkomsten en vier verschillende focusgroepen meegedacht over nieuw woonbeleid in Amsterdam. De gemeente heeft zo bijna duizend aanbevelingen voor de AAV ontvangen. Het college is tevreden met hetgeen in korte tijd is neergezet, maar wil een volgende keer meer tijd nemen. De korte tijd die er was dit keer was het gevolg van de nieuwe wettelijke verplichting in de Woningwet voor gemeenten om een woonvisie vast te stellen binnen een jaar. Het college kan hier bij de volgende

woonvisie beter op anticiperen. Het college herkent dat de korte tijd die er was voor de voorbereiding en uitvoering van het meedenktraject druk heeft gelegd op samenwerkingspartners in het participatietraject en het soms ten koste is gegaan van tijdige aankondiging. Het college wil Red Amsterdam Noord bij deze daarom nog eens extra bedanken voor hun hulp bij het organiseren van burgerparticipatie op de AAV gedurende het meedenktraject in Noord. Het college hecht eraan participatie goed te organiseren zodat burgers zeggenschap hebben en oplossingen kunnen aandragen die in de praktijk bijdragen aan een betere stad voor iedereen, maar ziet geen noodzaak daar een nieuwe paragraaf over op te nemen in de AAV omdat hiervoor al een gemeentelijk participatieprotocol en beleidskader geldt.

Het college ziet voor het nemen van een rol in hervorming van de huurdersparticipatie bij de corporaties nu geen momentum. Red Amsterdam Noord vraagt dit vanwege het tripartiet overleg voor de nieuwe Samenwerkingsafspraken voor de periode 2024 t/m 2027. In de Woningwet is neergelegd dat prestatieafspraken worden gemaakt tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente. In Amsterdam gebeurt dat tussen negen woningcorporaties, acht huurderskoepels (waarvan er zeven verenigd zijn in de FAH) en de gemeente Amsterdam en worden het samenwerkingsafspraken genoemd. Wettelijk gezien vormt de woonvisie van een gemeente de basis voor de prestatieafspraken. In Amsterdam is dit de AAV. Voor de AAV is zoals hierboven toegelicht een meedenktraject georganiseerd in de voorbereidingsfase en is een compleet voorstel van het college van 13 februari tot en met 27 maart 2023 vrijgegeven voor inspraak. Tijdens beide trajecten hebben alle betrokken partijen en geïnteresseerden hun inbreng kunnen geven. In juli 2023 wordt de uiteindelijke AAV behandeld door de gemeenteraad. Vervolgens is het aan de drie partijen van de Samenwerkingsafspraken om tot afspraken te komen. Aan de tafel van de Samenwerkingsafspraken zijn de huurderskoepels de vertegenwoordiger. Eventuele inbreng van huurders kan meegegeven worden via de eigen huurderskoepels bij de corporatie of rechtstreeks bij de FAH. De FAH heeft dit voorjaar, in de voorbereiding van het nieuwe traject, met Red Amsterdam Noord om tafel gezeten en de input meegenomen in "Stel de huurders centraal". Het college raadt Red Amsterdam Noord daarom aan hier contact over te blijven onderhouden met de FAH.

II. Probleemanalyse

Op de probleemanalyse hebben drie sprekers gereageerd, waaronder het HNA. Eén spreker vindt de cijfers in het hoofdstuk ‘feiten en cijfers’ misleidend vanwege de manier waarop de cijfers zijn gepresenteerd. Dit leidt volgens de spreker tot verkeerde conclusies. Scheefwonen is volgens deze spreker vooral een probleem dat je in de cijfers ziet.

Het HNA vindt de probleemanalyse gedegen wat betreft het aantonen van de woningnood, maar mist de gevolgen van de woonpolitiek op de grote kloof tussen huurders en kopers. Door het ontbreken van een analyse hierover concludeert het HNA dat dit probleem ontkend wordt. Het HNA noemt onder andere de verhuurderheffing en de hypotheekrenteaftrek als voorbeelden van het bevoordelen van kopers ten opzichte van huurders. Ook een andere individuele spreker benoemt dat de kloof tussen huurders en kopers mist in de analyse en constateert dat huurders de rekening betalen van het profijt dat verhuurders en kopers hebben gehad van de stijgende huizenprijzen.

Reactie college

Het college vindt het vervelend dat de cijfers door een spreker als misleidend worden gezien. Het college vindt de probleemanalyse een goede weergave van de problemen die zij constateert op de woningmarkt. Dat er huishoudens zijn die goedkoop scheefwonen in de sociale huur, dat ontkent het college ook niet. Wel ziet het college dat er een toename is van het duur scheefwonen, en ziet dat als groot probleem voor betaalbaarheid. Zie voor een reactie op het onderwerp scheefwonen de beantwoording hieronder bij doel 2 Betaalbaarder wonen.

Het college deelt de analyse van het HNA en een andere spreker over de kloof tussen huurders en kopers en dit is ook de reden waarom veel van de maatregelen in de AAV inzetten op regulering van de huurmarkt, om daarmee te zorgen voor betaalbaarheid. Maar binnen de koopsector zijn er maatregelen die ervoor moeten zorgen dat kopers en verhuurders niet onbeperkt kunnen profiteren van prijsstijgingen, zoals de aanpak leegstand en de opkoopbescherming. Daarnaast vindt het college het belangrijk om te benoemen dat het college zich jarenlang heeft ingezet met een lobby richting het Rijk tegen de verhuurvergunning en voor regulering van het middensegment.

III. Missie en uitgangspunten AAV

Er zijn ook insprekers en organisaties die gereageerd hebben op de missie en uitgangspunten genoemd in inleidende hoofdstukken van de AAV. Zo geeft de AFWC aan dat ze de missie “Voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad” volledig omarmen. De IVBN geeft aan dat de gemeente met haar Aanpak laat zien stevige ambities te hebben op het gebied van de volkshuisvesting. Het HNA deelt de uitgangspunten van ongelijk investeren voor gelijke kansen. Daarnaast vindt het HNA dat er bij oplossingen van de woningnood te veel gekeken wordt naar huurders en te weinig naar kopers en verhuurders die profiteren van de stijging van de huizenprijzen. Zij vinden dat er moet worden gekeken of het eigendomsrecht echt zo’n harde barrière vormt voor goed volkshuisvestingsbeleid. AFWC mist concrete uitwerking van ongelijk investeren voor gelijke kansen, dit betreft met name extra aandacht voor schone en veilige buurten voor kwetsbare gebieden.

Ook zijn er dertien reacties gekomen op het uitgangspunt in de AAV om niet (extra) in te zetten op het helpen van hoge inkomens (los van de 20% dure nieuwbouw), internationale studenten en expats. Er zijn zeven insprekers die vinden dat expats of internationale studenten niet uitgesloten mogen worden, deze groepen zijn een aanwinst voor de economie en hebben ook een woning nodig. Er zijn ook zes reacties, waaronder een reactie van Huurdersvereniging Arcade, die de keuze in de AAV begrijpen. Hierbij wordt ook door twee insprekers de 30%-ruling genoemd, deze regeling biedt expats fiscale voordelen waardoor ze meer te besteden hebben en een oneerlijk concurrentievoordeel op de woningmarkt. De FAH geeft aan een rem te willen zetten op het aantrekken van buitenlandse studenten en expats. De Coalitie Kennisstad geeft aan dat er te weinig aandacht is voor kenniswerkers in de AAV.

Reactie college

Het college is verheugd te horen dat de AFWC de missie van de AAV volledig omarmt en dat het HNA een voorstander is van het uitgangspunt ongelijk investeren voor gelijke kansen. Het vaststellen van de AAV vormt de start voor de uitvoering van de in de aanpak genoemde inspanningen en doelen waarvan een deel nog inhoudelijk dient te worden uitgewerkt. Een

voorbeeld hiervan is de gebiedsgerichte uitwerking, ook hier zullen we de uitgangspunten in ons achterhoofd houden zoals de AFWC vraagt.

Het HNA geeft aan dat de AAV met oplossingen voor de wooncrisis te veel kijkt naar huurders i.p.v. kopers. Het klopt dat de AAV inzet op sterkere regulering van het huursegment. Tegelijkertijd kijken we wel degelijk naar mogelijkheden bij woningeigenaren en het koopsegment. Denk aan de intensieve aanpak leegstand, het mogelijk uitbreiden van de opkoopbescherming, het realiseren van sociale koop, het mogelijk toewijzen van doelgroepen aan sociale koopwoningen en het plan om nieuwe regels in te voeren om het hebben van een tweede woning te beperken.

Het college wil benadrukken dat iedereen welkom is in deze stad, zowel hoge inkomens, expats als internationale studenten. Echter vanwege de grote schaarste moeten we keuzes maken wie we als college extra ondersteunen. Er is daarom gekozen om ons met de AAV te richten op lage inkomens en middeninkomens en ons niet extra in te zetten (dan dat we nu al doen) voor bovengenoemde groepen. Dit betekent dat 20% van de nieuwbouw blijft bestaan uit aanbod gericht op hoge inkomens. Daarnaast blijven de huidige landingsplekken voor internationale studenten behouden. Daarnaast is een groot deel van de voorraad en het aanbod toegankelijk voor deze groepen.

IV. Doelen in de AAV

Doel 1 Meer woningen

1.1 Algemene reactie op meer woningen

Er zijn dertig insprekers die algemeen reageren op de doelstelling meer woningen. Deze reacties variëren van bevestigend dat er inderdaad meer woningen nodig zijn, naar constaterend dat er wel genoeg woningen zijn en dat vooral een goede verdeling bijdraagt aan het oplossen van de problematiek. Ook is er kritiek dat de inspanningen uit de AAV er niet toe gaan leiden dat er meer woningen bijkomen. Vier insprekers gaan expliciet in op het effect van regulering op het doel meer woningen. Deze insprekers zien vooral een negatief effect op de woningprijzen en de toename van het aantal woningen.

Reactie college

Het college ziet het verkleinen van de schaarste aan woningen als één van de belangrijkste doelen van het woonbeleid, maar ook als één van de grootste uitdagingen. De bevolking blijft onverminderd hard groeien. Maar het college staat ook voor een integraal woonbeleid, waarin ook gekeken wordt naar maatregelen voor betaalbaarheid, het optimaal gebruiken van de bestaande woningvoorraad en een eerlijke woonruimteverdeling. Inspraak op deze onderwerpen wordt in de rest van de Nota van beantwoording behandeld. Dit geldt ook voor het effect van de regulering op woningprijzen en de bouw van woningen.

1.2 In de bestaande woningvoorraad worden meer woonplekken gecreëerd

1.2.1 Kostendelersnorm/korting AOW

Zes individuele insprekers en twee organisaties, namelijk het HNA en de FHCS, hebben gereageerd op het onderwerp kostendelersnorm en/of de korting van de Algemene Ouderdomswet (AOW) bij samenwonen. Eén inspreker geeft een persoonlijk voorbeeld waarin twee personen die AOW ontvangen en gescheiden zijn, maar nog in dezelfde woning wonen en daardoor gekort worden op de AOW. Anderen zien het afschaffen of versoepelen van de regels rondom

de kostendelersnorm en AOW bij samenwonen als één van de oplossingen voor het creëren van meer woonplekken. Vooral het samenwonen van twee ouderen met AOW wordt vaak genoemd. HNA juicht de lobby toe die de gemeente voert voor het afschaffen van de kostendelersnorm bij samenwonen. De FHCS constateert dat de AAV oog heeft voor de grote groep alleenstaanden die soms uit financiële overwegingen, zoals de AOW-regels, nu bewust niet kiezen voor samenwonen. De aangekondigde inzet en experimenten kunnen veel betekenen voor Amsterdammers die willen samenwonen.

Reactie college

Het college ziet ook dat de kostendelersnorm in de bijstand en korting op de AOW bij samenwonen mensen ervan weerhoudt om samen of iemand in te laten wonen. Daarom staat in de AAV het voornemen om te starten met een experiment voor het afschaffen van de korting op de AOW bij samenwonen. Omdat het landelijke wetgeving betreft gaat de gemeente met het Rijk en betrokken partijen, zoals de Sociale Verzekeringsbank (SVB), in gesprek over de mogelijkheid om een experiment te mogen starten. Daarnaast vermeldt de AAV dat Amsterdam lobbyt bij het Rijk om de kostendelersnorm van de bijstandswet en de 'liefdes- of samenwoonboete' voor AOW'ers te versoepelen. Als gevolg van deze lobby zijn er recent aanpassingen in de kostendelersnorm gedaan, zoals het optrekken van de leeftijd waarop inwonende jongvolwassenen meetellen. Het college blijft de ontwikkelingen rondom de kostendelersnorm nauwgezet volgen. Als het eerdergenoemde experiment doorgang vindt verkent het college ook de mogelijkheden voor maatwerk na relatiebreuk, zoals in het voorbeeld van de inspreker. Over de uitkomst kunnen we nog geen toezeggingen doen.

1.2.2 Regels woningdelen

Algemene constatering en specifieke ideeën over woningdelen

Vijf insprekers reageren in algemene bewoordingen op het woningdeelbeleid, waarbij ook een aantal ideeën voor wijzigingen worden meegegeven. Bijvoorbeeld dat de gemeente moet zorgen voor betaalbare kamerhuren. Ook wordt voorgesteld te onderzoeken of een vorm van intergenerationeel samenwonen

zoals in Parijs in Amsterdam kan worden toegepast. In Parijs bieden ruim wonende ouderen woonruimte aan jongeren. Een inspreker vraagt om bij de toetsing van de aanvraag voor een omzettingsvergunning ook te toetsen of woningdelen is toegestaan in de vve. Een andere inspreker vraagt om er rekening mee te houden dat het onlangs ingevoerde belastingplan van “Van Rij” het verhuren van kamers minder aantrekkelijk heeft gemaakt. De vereniging Vastgoed Belang vraagt om aandacht voor het betalen van erfpacht indien een zolder als woonruimte aan de woningvoorraad wordt toegevoegd en merkt op dat het aanwijzen van buurten tot Beschermd Stadsgezicht beperkingen oplevert voor het maken van ramen in zolderdaken.

Reactie college

Het college wil zich inspannen om meer woonplekken in de stad te creëren. Tegelijkertijd heeft zij oog voor de betaalbaarheid van woonruimte. Het college heeft gelobbyd bij het Rijk voor het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel (WWS) en voor het uitbreiden van de gereguleerde huursector, om op die manier huren betaalbaarder te maken. Het dwingend maken van het WWS en de uitbreiding van de gereguleerde huursector met het middensegment zijn door het Rijk opgenomen in het wetsvoorstel Wet betaalbare huur. Het college ziet het liefst een nog hogere grens voor de gereguleerde huursector. We spannen ons in voor de invoering van de voorstellen. Het college zal de betaalbaarheid van kamers ook betrekken bij de afweging over het afschaffen van het individuele huurcontract.

De gemeente toetst een vergunningsaanvraag voor verkamering aan de publiekrechtelijke regels in de Huisvestingsverordening Amsterdam. De gemeente kijkt daarbij niet of dit ook is toegestaan op basis van privaatrechtelijke afspraken, bijvoorbeeld de statuten van een vve. Daarvoor kan dan de privaatrechtelijke weg worden bewandeld. Hierdoor kan het voorkomen, dat iemand wel een woningdelenvergunning krijgt van de gemeente, maar niet aan woningdelen mag doen vanwege de vve-reglementen.

Het college neemt kennis van de kritiek van inspreker op de recent ingevoerde wijziging van de belastingregelgeving in het plan “Van Rij”. Het college weegt bij eventuele wijzigingen in het beleid de belangen van alle partijen. Ook de door de vereniging Vastgoed Belang aangevoerde punten zullen worden meegewogen.

Nieuwe ideeën om meer woonplekken te realiseren zijn welkom. In de AAV is opgenomen dat we de mogelijkheden voor nieuwe woonconcepten willen verkennen. Om het delen van woonruimte beter onder de aandacht te brengen werkt het college aan een informatiecampagne over inwoning en hospitaverhuur.

Het is de bedoeling dat deze campagne dit jaar start. Het college zal na vaststelling van de AAV de opties bekijken om het woningdeelbeleid te herzien. Het voornemen is om dit nieuwe beleid per 2025 in te laten gaan.

Hospitaverhuur/inwoning

Zes individuele inspraakreacties gaan over hospitaverhuur of inwoning. Alle insprekers vinden het een goed idee om hospitaverhuur te stimuleren en noemen daarnaast verschillende andere punten. Eén inspreker zegt dat dit ten koste kan gaan van de gewone woningzoekende. Twee insprekers zien tegelijkertijd graag het behoud van tijdelijke huurcontracten bij hospitaverhuur. Eén reactie betreft het stimuleren van hospitaverhuur bij private verhuurders, zodat de huurder ook aan hospitaverhuur mag doen. Eén inspreker verwijst naar de gemeente Nijmegen, waar hospitaverhuur van twee kamers mogelijk is bij 100% juridisch en economisch eigendom.

De ASVA, andere jongerenorganisaties en –afdelingen van politieke partijen vinden het aanmoedigen van hospitaverhuur een goed idee. Zij vragen om hierover in gesprek te gaan met de AFWC, dit omdat corporaties hospitaverhuur nu vaak nog verbieden. Zij pleiten voor een systeem als in Utrecht, waar de corporaties afspraken hebben gemaakt met een aanbodplatform voor hospitaverhuur.

De vereniging Vastgoed Belang pleit voor het versoepelen van de oppervlakte eisen bij hospitaverhuur en om het verhuren van zolderruimtes makkelijker te maken. Huurdersvereniging Arcade vraagt alertheid bij hospitaverhuur om misbruik, bijvoorbeeld een te hoge huur, te voorkomen en stelt daarom voor om hospitaverhuur alleen mogelijk te maken voor corporaties. Stadsdorp VondelHelmers geeft aan dat ouderen hun woning wel willen delen, maar liever niet met gedeelde voorzieningen. Zij willen aanpassing van de (bouw)regelgeving om het makkelijker te maken om aangepaste woningen voor ouderen te realiseren. De FHCS vindt hospitaverhuur een goed idee en is blij met de aandacht voor de huidige belemmeringen door regelgeving. Het HNA geeft aan dat er ongelijkheid is tussen kopers en huurders op dit onderwerp: kopers mogen wel een kamer onderverhuren en huurders mogen dit niet.

Reactie college

Het college is blij met de, merendeels positieve, reacties op het voornemen om inwoning of hospitaverhuur te stimuleren. Het college is echter niet voor tijdelijke huurcontracten bij hospitaverhuur, zoals twee insprekers voorstellen. Het college wil juist de rechtspositie van huurders versterken en lobbyt bij het Rijk voor het afschaffen van tijdelijke huurcontracten. Het college staat positief tegenover de ideeën om inwoning bij

huurders van private verhuurders en woningcorporaties te stimuleren. Het voorstel om ook de verhuur van twee kamers toe te staan bij inwoning wil het college meenemen bij de heroverweging van het gehele woningdeelbeleid. Net als de genoemde voorstellen door vereniging Vastgoed Belang over de oppervlakte-eisen en zolderruimtes. Het college wil hospitaverhuur zoveel als mogelijk stimuleren en is daarom niet voor het idee van Huurdersvereniging Arcade om dit alleen mogelijk te maken voor corporaties. De gemeentelijke huisvestingsverordening maakt geen onderscheid tussen en huurders en kopers op dit punt, zoals HNA constateert. Wel kan een verhuurder in het huurcontract opnemen dat onderhuur niet mogelijk is.

Het college zal na vaststelling van de AAV de opties bekijken om het woningdeelbeleid te herzien. Onderdeel hiervan is een voorstel om hospitaverhuur te stimuleren. Het voornemen is om dit per 2025 in te laten gaan.

Regels woningdelen aanscherpen

Zes individuele insprekers pleiten voor aanscherping van de huidige regels voor woningdelen. Twee insprekers willen woningdelen in sommige wijken, met name in wijken met veel eengezinswoningen, helemaal verbieden. Kamers zijn hard nodig, maar in woonwijken niet. Verkamering leidt tot leefbaarheidsproblemen in de wijk. Wat er gebeurt met woningen voor politie-agenten, leraren en verpleegkundigen is niet duidelijk. Versoepeling van de regels leidt tot hogere huren, minder leefbare wijken en minder eengezinswoningen. De huur van kamers moet juist omlaag. Eén inspreker wil dat de gemeente bij het toetsen van de vergunningsaanvragen ook naar de regelgeving in een vve kijkt.

De Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam vindt de wijk- en pandquota te ruim. Zij pleiten voor een lager wijkquotum en een quotum van maximaal 10% per woonblok, waarbij ander gebruik of verandering van de woonruimte (denk aan toeristische verhuur of woningvormen) van het quotum af gaat. De FAH vraagt aandacht voor de gevolgen van verkamering voor de leefbaarheid in buurten. Een groot probleem is dat grote woningen niet meer voor gezinnen beschikbaar zijn.

Reactie college

Het college herkent de reacties die aandacht vragen voor de negatieve gevolgen van woningdelen. En erkent dat woningdelen van invloed is op de beschikbaarheid van grote woningen en een negatieve invloed kan hebben op de leefbaarheid in de buurt. Het college wil woningdelen niet verbieden. Ook niet in wijken, waar oorspronkelijk vooral eengezinswoningen zijn gebouwd. In deze tijden van schaarste is het belangrijk om alle beschikbare woonoppervlakte

optimaal te benutten. In de AAV is daarom opgenomen dat we zoveel mogelijk woonplekken willen creëren in de bestaande woningvoorraad. Wel blijven we quota hanteren om concentraties van woningdelen, en zo overlast voor omwonenden, te voorkomen en om de balans tussen het bewonen van grote woningen door gezinnen en 'woningdelers' te bewaken. Daarnaast blijven we handhaven om buurten leefbaar te houden.

Het college zal na vaststelling van de AAV de opties bekijken om het woningdeelbeleid te herzien. Ook de betaalbaarheid en de quota zullen daarbij worden meegenomen. Het voornemen is om mogelijk nieuw beleid per 2025 in te laten gaan.

Individuele huurcontract niet afschaffen

Drie individuele inspraakreacties gaan over het individuele huurcontract. Eén inspreker geeft aan dat het afschaffen van het vereiste individuele huurcontract zal leiden tot hogere huren en tot een afname van grote woningen, omdat meer verhuurders deze woningen zullen verkameren. Bij vertrek van een huurder moeten de medehuurlers voor de huur opdraaien. Dit is asociaal volgens één inspreker. Een derde inspreker geeft aan dat het college zich in wil inspannen voor woonlasten die passen bij de financiële situatie van het huishouden en geeft als voorbeeld: een woning met vier kamers voor studenten voor €500 per kamer lijkt betaalbaar, maar $4 \times €500 = €2.000$. Daarmee is deze woning niet meer betaalbaar. Het college moet duidelijk maken in de AAV wat zij onder passend en betaalbare woonlasten verstaat.

Stichting !WOON, AFWC, FAH, FHCS Huurdersvereniging Arcade, HNA, de ASVA en andere jongerenorganisaties en –afdelingen van politieke partijen zijn tegen afschaffing van het individuele huurcontract als vereiste bij de omzettingsvergunning. Het leidt tot verminderde rechtsbescherming van huurders en het ondernemersrisico van de verhuurder wordt met gezamenlijke contracten bij de huurders gelegd.

De ASVA en andere jongerenorganisaties stellen voor om de vergunningsaanvraag te versoepelen en te versimpelen: maak het goedkoper en communiceer duidelijker naar verhuurders om gedeelde woningen mogelijk te maken. De AFWC pleit voor een uitzondering voor woningcorporaties op de gehele vergunningplicht. Stichting !WOON constateert geen terugloop in het aanbod van kamers na de inwerkingtreding van de huidige Huisvestingsverordening.

Reactie college

Het college ziet dat veel insprekers hun zorgen uiten over het voorstel om het individueel huurcontract als vereiste bij de omzettingsvergunning af te schaffen.

Insprekers zijn bezorgd over de mogelijke gevolgen voor de rechtspositie van kamerhuurders en de huurhoogte. Vanwege de gevolgen voor de huurrechten van huurders en de reacties op dit voorstel heeft het college besloten de voorwaarde van individuele huurcontracten voor een omzettingsvergunning voor kamerverhuur te behouden. Deze voorwaarde wordt niet afgeschaft. Het college werkt een nieuw voorstel uit voor een mogelijke aanpassing van de regels voor woningdelen met het oog op meer woonplekken. Het is de bedoeling dat mogelijk gewijzigde regels voor woningdelen per 2025 ingaan.

Overige regels versoepelen om woningdelen meer mogelijk te maken

Veertien individuele inspraakreacties gaan over het versoepelen van de regels voor woningdelen. Negen insprekers zijn in het algemeen voor versoepelen van de regels. Drie insprekers pleiten voor het vergunningsvrij maken van woningdelen. Eén inspreker wil een verbod voor vve's om een verbod op woningdelen op te nemen in de statuten. Twee insprekers willen tijdelijke huurcontracten bij woningdelen en hospitaverhuur behouden. Een inspreker pleit voor belastingtechnisch stimulerende maatregelen. Tegelijkertijd schrijft één inspreker dat dit averechtse gevolgen zal hebben voor de gewone woningzoekende.

Eén reactie meldt dat het quotumsysteem is gebaseerd op wantrouwen, woningdelen is hard nodig voor alleenstaande starters. Quota zouden nodig zijn vanwege overlast door verkamering, maar gezinnen en jongeren kunnen net zo goed overlast veroorzaken. Als de gemeente bang is voor overlast door studenten, dan zou zij een quotum voor studentenwoningen kunnen maken. Eén inspreker pleit voor een versoepeling van de voorwaarden, waardoor het makkelijker wordt in een grote woning zowel een Bed & Breakfast (B&B) te hebben als meerdere kamers te verhuren, of van de ene vorm van gebruik naar de andere te gaan, waarbij ook zelfstandige eenheden binnen de woning mogelijk moeten zijn.

Tenslotte vraagt een inspreker zich af of het mogelijk is om jonge huiseigenaren, die maar één huis bezitten en bijvoorbeeld kunnen aantonen dat ze een hypotheek hebben, anders te behandelen dan huisjesmelkers met meerdere huizen.

De ASVA en andere jongerenorganisaties stellen voor om de vergunningsaanvraag te versoepelen en te versimpelen: maak het goedkoper en communiceer duidelijker naar verhuurders om gedeelde woningen mogelijk te maken. De AFWC pleit voor een uitzondering op de vergunningplicht voor woningcorporaties. Housing Anywhere is blij dat de gemeente woningdelen weer mogelijk maakt en denkt graag mee om van woningdelen een succes te maken met innovatieve en

digitale oplossingen.

Het college heeft kennisgenomen van de inspraakreacties en heeft begrip voor de wens om de regels voor woningdelen te versoepelen. Het college vindt het belangrijk om in deze tijden van schaarste alle beschikbare woonoppervlakte optimaal te benutten. Tegelijkertijd moet rekening worden gehouden met het behoud van voldoende grote woningen en de leefbaarheid van buurten en wijken. Het college is daarom tegen het vergunningsvrij maken van woningdelen. Ook vindt het college het onwenselijk om vve's te verbieden een verbod op woningdelen op te nemen in de statuten. In de AAV heeft het college al aangegeven tijdelijke huurcontracten niet wenselijk te vinden. Woningdelen belastingtechnisch aantrekkelijker maken kan een interessant idee zijn.

Het college blijft voor het hanteren van quota om concentraties van woningdelen, en zo overlast voor omwonenden, te voorkomen en voldoende grote woningen voor gezinnen te behouden. Het college wil geen onderscheid maken tussen groepen bij het hanteren van quota voor woningdelen. Juist met het oog op het behoud van de leefbaarheid in buurten en de woningvoorraad in het geheel is het college niet voor een versoepeling van de regels bij combinaties van woningdelen, woningvormen en B&B.

De opmerking van een inspreker om jonge huiseigenaren met één eigen huis soepeler te behandelen wordt al deels ondervangen door de huidige regels voor inwoning. Als je als eigenaar zelf in de woning woont is het onder voorwaarden nu al toegestaan om daarnaast vergunningsvrij een huurder in te laten wonen. Het college wil komend jaar bekijken, zoals reeds in de AAV is aangegeven, hoe inwoning/hospitaverhuur kan worden gestimuleerd.

Het voorstel om de vergunningsaanvraag te vereenvoudigen zal het college betrekken bij haar afwegingen voor de mogelijke wijziging van het gehele woningdeelbeleid. Het college heeft eerder advies gevraagd aan de gemeenteadvocaat over een uitzondering op de vergunningplicht voor woningdelen voor woningcorporaties (inspraakreactie AFWC). Dit is juridisch niet mogelijk.

Het college zal na vaststelling van de AAV de opties bekijken om het woningdeelbeleid te herzien. Het voornemen is om dit nieuwe beleid per 2025 in te laten gaan.

Beter handhaven

Eén individuele inspreker geeft aan dat er meer handhaving moet zijn op kamerverhuur om overlast terug te dringen. Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam pleit voor goede handhaving. Zorg voor voldoende en

goede handhavingscapaciteit, zeker als het individuele huurcontract als eis bij de vergunning wordt afgeschaft. Meer en goede handhavingscapaciteit zorgt er voor dat illegale praktijken eerder worden ontdekt.

Reactie college

Het is onacceptabel dat woningen niet gebruikt worden als woning, maar bijvoorbeeld leegstaan of onrechtmatig worden verhuurd. Regulering en handhaving zijn daarom belangrijk. We blijven alle bestaande en toekomstige instrumenten inzetten om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap krijgt de gemeente een extra middel van het Rijk om op te treden tegen malafide verhuurders. Tot nu lag de focus van de handhaving op illegale verkamering. Het college start dit jaar, naar aanleiding van de Evaluatie Kamerverhuurbeleid Amsterdam 2022, met de handhaving op de verleende vergunningen voor woningdelen.

1.2.3 Splitsen en woningvormen

Over dit onderwerp hebben vier individuele insprekers en twee organisaties, Stichting Betaalbare Woonstad en Huurdersvereniging Arcade, hun ideeën en meningen gedeeld.

Er gaan vooral positieve geluiden op voor meer studio's, mits er kwaliteitseisen aan verbonden zijn. Zo wordt voorgesteld om het makkelijker te maken om van een ruime woning twee studio's te maken en om in plaats van kamers te verhuren meerdere studio's te maken. Vanuit sociaal perspectief wordt gepleit voor woongroepen met daarin naast individuele woningen gemeenschappelijke ruimtes. Verder geeft een inspreker enkele suggesties voor het opdelen van vrijkomende corporatiewoningen, het transformeren van onderbenutte panden naar een combinatie van woningen, kunst- en zorgorganisaties en het veranderen van zolders in woningen.

Voor het bevorderen van de woningkwaliteit wordt bepleit om voor woningvormen en kamerverhuur dezelfde kwaliteitseisen als bij nieuwbouw te stellen. Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam roept op om bij kamerverhuur en het vormen en splitsen van woningen meer kwaliteitseisen te stellen op het gebied van leefkwaliteit (bijvoorbeeld een berging), leefbaarheid (minimaal 15-18m² per bewoner) en duurzaamheid (hogere energielabels). Tot slot geeft Huurdersvereniging Arcade in overweging om te voorkomen dat sociale huurwoningen gevormd worden naar woningen van minder dan 30m². Een woning van 30m² zou niet als volwaardige woning in de sociale huursector verhuurd mogen worden.

Reactie college

In Amsterdam is het mogelijk om met een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening één woning te verbouwen naar twee of meer woningen. Dat wordt woningvormen genoemd. Daar is tevens een omgevingsvergunning voor het bouwkundig verbouwen van een woning naar meerdere woningen voor nodig. Met het verlenen van de bouwvergunning kent de gemeente de gevormde woningen ook een eigen huisnummer toe. Om van deze gevormde woningen een eigen kadastrale eenheid te maken, dienen de woningen kadastraal gesplitst te worden. De woningen kunnen dan los van elkaar verkocht worden. Voor het kadastraal splitsen kan ook een vergunning vereist zijn. Voor woningvormen zijn dus vaak drie vergunningen nodig (voor bouwen, vormen en splitsen).

Mede vanwege het toenemende aantal kleine huishoudens ziet ook het college de voordelen die het veranderen van één grote woning naar meerdere kleine woningen kan brengen. Aan de andere kant is van belang om aan de woonwensen van grotere huishoudens te kunnen voldoen en te zorgen dat de leefbaarheid niet te veel onder druk komt te staan. Het huidige beleid voor woningvormen is dan ook zo ingericht dat grotere grondgebonden woningen zo veel mogelijk behouden blijven. Tegelijkertijd mogen andere woningen wel worden omgebouwd naar kleinere woningen. Het doel om meer woonplekken te creëren kan in voldoende mate binnen de huidige kaders voor woningvormen gerealiseerd worden. Het college ziet op dit moment geen aanleiding het beleid voor woningvormen aan te passen.

Uit de Huisvestingswet volgt dat er voorwaarden gesteld mogen worden aan woningvormen om de leefbaarheid en samenstelling van de voorraad te beschermen. Zo mogen in Amsterdam grondgebonden woningen (eengezinswoningen) alleen gevormd worden naar woningen met een gemiddeld oppervlakte van 100m². Woningen gevormd uit niet grondgebonden woningen (appartementen) moeten gemiddeld achttien vierkante meter zijn en in een aantal stadsdelen met veel kleine woningen zelfs minimaal veertig vierkante meter. Overige kwaliteitseisen liggen verankerd in het omgevingsrecht, zoals de voorwaarden voor verblijfsruimtes in de bestaande bouw. Het stellen van duurzaamheidseisen aan een vergunning voor woningvormen en splitsen past hoogstwaarschijnlijk niet binnen het huidige kader van de Huisvestingswet en moet nog worden onderzocht.

1.3 Nieuwbouw

1.3.1 Meer bouwen, met minder regels en snelle procedures

In meerdere inspraakreacties lezen we de oproep terug dat het college in moet zetten op het bouwen van meer woningen. In het algemeen wordt hierbij de ambitie van het college om jaarlijks 7.500 permanente nieuwbouwwoningen in aanbouw te nemen gesteund. Ook het uitgangspunt om hierbij met name in te zetten op betaalbare woningen kan bij veel insprekers op instemming rekenen. Er zijn zorgen dat de bouw van jaarlijks 7.500 woningen niet gaat lukken vanwege o.a. te trage procedures bij de gemeente, onvoldoende capaciteit en onduidelijke regels. Ook worden de verslechterde marktomstandigheden aangehaald. Mogelijke oplossingen die worden geopperd zijn o.a. het vergunningsproces versoepelen, bestemmingsplannen wijzigen en dit vlotter behandelen, rijke investeerders toelaten, bouwgrond beschikbaar stellen en hiervoor lagere of geen erfpacht in rekening te brengen.

De AFWC signaleert dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen onder druk komt te staan door stijgende rente, hoge bouwkosten en dalende inkomsten door de huurmatiging en huurverlaging uit de Nationale Prestatieafspraken. Onder andere de NEPROM en vereniging Vastgoed Belang geven aan dat in deze periode, met een zeer forse conjuncturele tegenwind, het realiseren van die ambities nog lastiger zal worden. Een oproep hierbij van NEPROM aan het college is om marktpartijen goed te betrekken bij de realisatie van de woningbouwopgave.

Reactie college

Het college begrijpt de geuite zorgen, deze zijn grotendeels herkenbaar. Ook het college kijkt naar mogelijkheden om processen te versnellen en te versoepelen om de productie voort te kunnen zetten. In het Woningbouwplan 2022-2028 wordt hier dan ook ruim aandacht aan besteed. De komende jaren blijven we streven naar 7.500 nieuwe woningen per jaar. Dit is een hoge ambitie en een complexe opgave, en niet alleen vanwege de verslechterde marktomstandigheden. Financieel en qua inzet van capaciteit heeft de gemeente beperkingen, daar moeten we eerlijk in zijn. Daarnaast zijn er steeds minder gemeentelijke bouwlocaties. Zowel middelen als grond zijn schaars. De gemeente werkt nauw samen met marktpartijen en corporaties om de Amsterdamse volkshuisvestingambities te kunnen realiseren.

In het Woningbouwplan van het college wordt hier dieper op in gegaan. We leggen in het Woningbouwplan het accent op drie thema's: 1. Nieuwbouw van

7.500 woningen, 2. Bouwen van een goede mix en 3. Versnellen en versoepelen. Het laatste thema gaat met name om het versoepelen van processen. Alle acties en voorstellen in het Woningbouwplan hebben als doel om de woningbouwproductie te stimuleren en hiermee doorstroming te bevorderen, met in achtneming van onze volkshuisvestelijke ambities. We bouwen aan een complete, duurzame en ongedeelde stad. Voor alle mogelijke huishoudensamenstellingen en voor jonge, oude en nieuwe Amsterdammers. Plekken waar we over tien, twintig en meer jaar ook nog trots op zijn.

Het Woningbouwplan kunt u inzien op de website <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/bouwen/>

1.3.2 Grondprijzen en erfpachtbeleid

Dertien individuele insprekers, de MVA, AFWC en de vereniging Vastgoed Belang hebben een zienswijze ingediend die gaat over het grondprijz- of erfpachtbeleid van de gemeente. Om woningbouw sneller te kunnen realiseren, noemen insprekers dat de gemeente moet zorgen voor gunstige voorwaarden en voldoende capaciteit, geen regels moet stapelen, de grondprijs moet verlagen en het bouwproces soepeler moet laten verlopen door het sneller wijzigen van bestemmingsplannen en het versnellen van vergunningverlening.

Reactie college

De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen die afhankelijk zijn van onder meer de bestemming, bebouwingsoppervlakte en locatie. De grondprijzen zijn een resultante van een (genormeerde) residuele som op basis van huidige marktomstandigheden. Dit betekent dat de grondprijs de uitkomst is van de marktwaarde van een nieuwbouwwoning minus de stichtingskosten. Hoe minder de woning waard is, hoe lager de grondprijs (in de situatie dat stichtingskosten per m² op hetzelfde niveau blijven).

Dit is vastgelegd in beleid, dat openbaar te raadplegen is en jaarlijks wordt geactualiseerd. Bij die (genormeerde) residuele som wordt voor de opbrengsten gekeken naar transactiepreizen van woningen die qua kenmerken en locatie zoveel mogelijk aansluiten bij de genormeerde referentie waarop het kostenniveau is gebaseerd. Die genormeerde kostenreferenties zijn door een extern bouwkostenbureau berekend, en deze worden periodiek geactualiseerd om zo goed mogelijk aan te sluiten op de actuele marktrends. Er wordt voor de berekening dus gekeken naar huidige marktconforme opbrengsten- en kostenniveaus, maar niet naar marktprognoses en andere voorspellingen of sentimenten.

Het aanhouden van marktconforme grondprijzen is voor de gemeente van belang gelet op het verbod op staatssteun. Hiernaast heeft de gemeente grondopbrengsten hard nodig om te kunnen investeren in gebiedsontwikkeling.

Voor middeldure huurwoningen die na 25 jaar mogen worden uitgepand geldt een specifieke grondprijs. Deze is fors lager dan die van het vrije sectorprogramma. In deze prijs wordt uitgegaan van de mogelijkheid tot uitpanden dus hiervoor kan na 25 jaar dan ook niet worden geëist dat deze woningen blijvend in de middenhuur worden geëxploiteerd. In de grondwaardeberekening is rekening gehouden met de erfpachtrechtelijke beperkingen (o.a. lagere aanvangshuur en tijdelijk uitpandverbod). Het waarden van deze bestemming wordt zorgvuldig uitgevoerd en de waarderingsmethodiek wordt periodiek getoetst op basis van waarderingsstudies van externe taxatiekantoren.

Tot slot heeft de gemeente prijsafspraken gemaakt met de Amsterdamse corporaties over de grondprijzen voor sociale corporatiewoningen. Hiervoor gelden vaste lage afkoopsommen.

1.3.3 Effect regulering huurmarkt

Een aantal sprekers noemt gemeentelijke regels in combinatie met de aangekondigde huurprijsregulering vanuit het Rijk als beperkend voor nieuwbouw. Men verwacht dat deze sterke regulering zal leiden tot het terugtrekken van beleggers waardoor er straks minder middeldure huurwoningen worden gebouwd. Dit stellen ook de IVBN en de Vereniging van Verhuurmakelaars Amsterdam. Het rendement komt te veel onder druk te staan door deze stapeling van regels. Dit punt komt, inclusief de gemeentelijke inzet op 40-40-20, terug in de beantwoording op doel 2 Betaalbaar wonen.

Reactie college

Het college begrijpt de reacties die zijn binnengekomen, maar Amsterdam acht het noodzakelijk om het middensegment groter te laten worden ten behoeve van huishoudens met een middeninkomen en is daarom ook groot voorstander van de aangekondigde huurprijsregulering in de Wet betaalbare huur. Programmeren in de nieuwbouw met 40-40-20 heeft ertoe geleid dat er de afgelopen jaren veel middeldure huurwoningen in aanbouw zijn genomen waarvan de betaalbaarheid voor 25 jaar is gewaarborgd, volgens gezamenlijk gemaakte afspraken tussen gemeente en investeerders. Dankzij deze gemeentelijke regels zijn nog nooit zoveel middeldure huurwoningen in aanbouw genomen.

De marktomstandigheden zijn echter veranderd, het Rijk heeft verregaande maatregelen aangekondigd. De Amsterdamse afspraken ten aanzien van de bouw van middeldure huurwoningen gaan verder dan het Rijk momenteel voorstelt om te reguleren. Als de Wet betaalbare huur is aangenomen, zal Amsterdam bezien of aanpassing van het eigen middeldure huurbeleid noodzakelijk is. Het uitgangspunt hierbij is dat de bouw van middeldure huurwoningen nog steeds haalbaar en aantrekkelijk is voor marktpartijen terwijl de betaalbaarheid geborgd wordt.

Het college begrijpt de zorg over de wens van de gemeente Amsterdam om de reguleringsgrens voor middeldure huur bij 232 punten te leggen. Ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad ziet Amsterdam liever meer woningen beschermd tegen hoge huren. Het college realiseert zich dat dit effect kan hebben op de investeringsbereidheid in de nieuwbouw.

1.3.4 Nieuwbouwkwaliteit

Zeven sprekers hebben gereageerd over de kwaliteit van nieuwbouw, waaronder de FAH. Twee sprekers concluderen dat nieuwbouw van slechte kwaliteit is. DE FAH spreekt de zorg uit van het aantasten van bouwkwaliteit vanwege de gestegen bouwkosten. De AFWC geeft aan het motto 'Gewoon Goed' van het woningbouwplan te onderschrijven en stellen dat dit voor corporaties betekent dat de nieuwbouw voldoet aan het Bouwbesluit, zonder bijkomende eisen. Drie sprekers geven aan dat er meer de hoogte in gebouwd moet worden. Een minimum aantal bouwlagen van vier verdiepingen wordt daarbij geopperd. Ook wordt er aangegeven dat het belangrijk is dat nieuwbouw moet aansluiten bij de behoeften van woningzoekenden.

Reactie college

De gemeente bouwt zelf geen woningen. Bij nieuwbouw maakt de gemeente afspraken met de ontwikkelende partijen over het te bouwen woningbouwprogramma en andere factoren die van invloed zijn op de woonkwaliteit, zoals de energiezuinigheid van het gebouw. Daarnaast is landelijke regelgeving, zoals het Bouwbesluit, van invloed op de kwaliteit. In de Samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties en huurderskoepels worden ook afspraken gemaakt over de kwaliteit van woningen. De afgelopen periode bijvoorbeeld over een gemiddelde woninggrootte, aanpasbaar bouwen en het beschikbaar blijven van voldoende grote woningen.

Groei binnen de bestaande stadsgrenzen is een belangrijk principe van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Hierin staat beschreven dat de ruimte in een compacte stad als Amsterdam goed benut moet

worden. Dit zal op veel plekken betekenen dat er extra lagen gebouwd worden, maar dit is niet de enige mogelijkheid om te verdichten binnen de bestaande stad. Ook het beter benutten van ondergrondse ruimte, de openbare ruimte en het optoppen van bestaande gebouwen kunnen hier een rol in spelen. Het doel is om ervoor te zorgen dat verdichten gelijk staat aan het toevoegen van kwaliteit aan buurten. Daarbij speelt de omgeving en ondergrond ook een belangrijke rol waaronder het behoud van vele soorten erfgoed, zoals de Grachtengordel, Plan Zuid van Berlage en bijvoorbeeld allerlei dijklichamen.

De behoefte aan woningen in Amsterdam is groot. Uit het onderzoek Wonen in de Metropoolregio 2021 blijkt een tekort in bijna alle prijssegmenten. Alleen de vraag naar duurdere huurwoningen is minder groot. Bij nieuwbouw wordt ingezet op het bouwen van een goede mix. In beginsel op basis van de verdeling 40% sociaal, 40% middelduur en 20% vrije sector. Daarnaast wordt ingezet op een gedifferentieerd aanbod qua woninggroottes dat aansluit op de behoefte van woningzoekenden, zorgt voor doorstroming en tegelijkertijd wel aansluit op de mogelijkheden in het betreffende gebied. Daarnaast wordt er specifiek voor doelgroepen als ouderen, jongeren en studenten gebouwd. Aan deze woningen worden specifieke eisen gesteld. Bijvoorbeeld voor geclusterde ouderwoningen geldt dat er meerdere woningen in nabijheid van elkaar liggen en dat dit nultredenwoningen zijn. Bij jongeren en studentenwoningen gelden eisen aan betaalbaarheid en een indicatief (minimum) oppervlak.

1.3.5 Duurzaam bouwen

Meerdere insprekers stellen voor om nieuwbouw te stimuleren want nieuw te bouwen woningen zijn van goede kwaliteit en duurzaam. Deze woningen moeten aan alle duurzaamheidsambities voldoen zoals bijvoorbeeld zonnepanelen en warmtepomp. Het is daarbij belangrijk dat deze woningen betaalbaar zijn. Door oude woningen te verkopen kan met dat geld nieuw gebouwd worden. Een aantal insprekers stellen voor om de kwaliteits- en duurzaamheidseisen te verhogen. Eén individu stelt voor om de grootschalige renovatiemomenten vooraf te plannen en deze tevens te gebruiken voor doorstroming.

Reactie college

Het college is het ermee eens dat ook in de nieuwbouw duurzaamheid gestimuleerd moet worden. Voor nieuwbouw volgt de gemeente het Bouwbesluit. Dat houdt in dat er strenge eisen gelden voor met name energie. Alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG-norm) en worden gasloos gebouwd. De isolatie is bij nieuwbouw daarmee standaard al op hoog

niveau. Om aan de BENG-norm te kunnen voldoen is het noodzakelijk om gebruik te maken van duurzame techniek, zoals zonnepanelen en warmtepompen. De duurzaamheidsimpact van de gebruikte bouwmaterialen en installaties bij nieuwbouw wordt gescoord met de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG). De wettelijk maximaal toegestane MPG-score wordt periodiek aangescherpt. In de gemeentelijke Hemelwaterverordening heeft Amsterdam verder opgenomen dat nieuwbouwwoningen hemelwaterbergingen moeten hebben met een capaciteit van zestig liter per m² bebouwd oppervlak. Dit om de stad beter bestand te maken tegen zware regenbuien (meer klimaat adaptief te maken). De eisen gelden voor alle nieuwbouwwoningen, dus voor zowel sociale woningen als voor middeldure huurwoningen en vrijesectorwoningen.

Hogere duurzaamheidseisen dan in het Bouwbesluit staan, mag de gemeente niet opleggen. De gemeente is dan ook terughoudend met extra duurzaamheidseisen buiten het Bouwbesluit om, omdat dat het bouwproces ingewikkelder en duurder maakt en het daarmee lastiger wordt de voor het beperken van de woningnood noodzakelijke nieuwbouw gerealiseerd te krijgen. De gemeente Amsterdam stimuleert ontwikkelaars wel om nog verder te gaan dan de bovengenoemde verplichte eisen. Dat doet de gemeente bijvoorbeeld bij het uitgeven van nieuwe gemeentelijke bouw kavels. Ontwikkelaars vergroten hun kans een kavel te mogen ontwikkelen als zij met een aanbieding komen die een scherpere BENG- en MPG-score heeft dan wettelijk is verplicht. Deze werkwijze leidt tot aanbiedingen voor zeer duurzame gebouwen. Hiernaast wil de gemeente samen met de markt en corporaties dat er meer gebouwd wordt in hout. Het Metropoolregio Amsterdam (MRA) convenant houtbouw geeft hier vorm aan. Concurrentie op een scherpe MPG-score blijkt ook een goede manier om meer houtbouw aanbiedingen te krijgen, want houtbouw scoort goed op MPG.

De gemeente streeft hierbij naar een werkproces dat de gemeentelijke doelen stimuleert maar ook maximaal eenvoudig en uitvoerbaar is. De gemeente heeft regelmatig overleg met marktpartijen, om te bespreken hoe het gemeentelijk werkproces kan worden verbeterd.

1.3.6 Tijdelijke woningen/flexwoningen

Negen insprekers, inclusief studentenorganisaties, de FAH, de FHCS, het HNA, Red Amsterdam Noord, en Wooncafe 020, geven aan dat de gemeente terughoudend zou moeten zijn wat betreft de bouw van flexwoningen. Flexwoningen worden gezien als een tijdelijke oplossing en zouden een keuze moeten zijn, voor acute woningnood.

Reactie college

Het college begrijpt de zorg van de insprekers over tijdelijke woningen. Permanente nieuwbouw heeft nog steeds de voorkeur van het college en blijft het uitgangspunt voor nieuw te realiseren woningen. Kansrijke locaties voor woningbouw worden daarom primair ingezet om een bijdrage te leveren aan de ambitie van 7.500 nieuwbouwwoningen. We zetten daarnaast in op flexwoningen om een versnelde bijdrage te kunnen leveren aan de huisvesting van mensen die nu heel hard een woning nodig hebben, het zijn als het ware extra woningen die beschikbaar komen bovenop de reguliere permanente nieuwbouw. Het college is het daarom ook eens met de insprekers en stelt in de AAV dan ook dat we tijdelijke contracten niet vinden bijdragen aan bestaanszekerheid, maar we accepteren dit in tijden van grote schaarste wel bij tijdelijke wooncomplexen die voor een periode van maximaal vijftien jaar worden neergezet.

1.3.7 Sloop- nieuwbouw

Twee insprekers geven aan dat er veel vertraging is bij de sloopplannen van hun woning. In één geval heeft de eigenaar van de woning, ondanks dat deze gemeld had bij aanvang van de huur (vijftien jaar geleden) dat er vernieuwingsplannen waren voor het complex, nog steeds geen concrete sloop- en/of vernieuwingsplannen. In de andere situatie geeft de inspreker aan dat de gemeente al vier jaar wacht met het geven van toestemming voor de sloop van zijn (volgens inspreker, slecht onderhouden) woning.

HNA vindt dat bewoners bij sloopnieuwbouw een terugkeergarantie moeten krijgen, met een gelijkblijvende huur. Ook de FAH pleit voor betere bescherming en terugkeergarantie voor bewoners. Verder pleiten zij voor een gespecialiseerde taskforce voor ondersteuning van huurders.

Reactie college

Het college vindt het vervelend dat er geen voortgang zit in de sloopplannen van woningen, zeker wanneer bewoners daardoor genoodzaakt zijn om te wonen in een slecht onderhouden woning.

Plannen voor sloop dan wel vernieuwing van een complex worden doorgaans door de eigenaar gemaakt, soms in overleg dan wel afstemming met de gemeente. Het primaat voor de beslissing om over te gaan tot sloop of renovatie ligt echter bij de eigenaar van het vastgoed. De invloed van de gemeente hierin is meestal relatief beperkt. De (vaste) huurders van een complex hebben daarin ook een belangrijke positie via de Overlegwet. Huurders hebben o.a. het instemmingsrecht. Zij moeten bij 70% meerderheid akkoord gaan met een renovatie. Bij woningbezit van een corporatie gelden in

Amsterdam ook de Amsterdamse Kaderafspraken. Deze geven de huurders een (nog) betere positie dan wat wettelijk geregeld is. Er kunnen verschillende redenen zijn waardoor de sloop nog op zich laat wachten. Wij adviseren de insprekers om allereerst bij de eigenaar van de woning te informeren naar de laatste stand van zaken ten aanzien van de sloopplannen.

De reactie van de HNA en de FAH is in lijn met de inzet van het college. In Koers 2025 is vastgelegd dat er voor alle sociale huurwoningen die er gesloopt worden, evenveel sociale huurwoningen terug moeten komen. Terugkeergarantie is ook opgenomen in het coalitieakkoord en de AAV. Het college wil in de Samenwerkingsafspraken met corporaties en huurders opnieuw afspreken dat voor het totale aantal woningen dat in een gebied gesloopt wordt, minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen moet worden teruggebouwd. In overleg met corporaties en huurderskoepels van de corporaties wordt invulling gegeven aan de terugkeergarantie en waarschijnlijk vastgelegd in de Huisvestingsverordening 2025. Corporaties geven aan dat door middel van maatwerk en goede begeleiding het meestal lukt om huurders in sloopcomplexen naar tevredenheid van de huurders te herhuisvesten. Dat wordt het komende jaar onderzocht. Eerst worden de huidige Kaderafspraken geëvalueerd en nieuwe Kaderafspraken gemaakt. Daarna wordt gekeken welke aanpassing in de Huisvestingsverordening nodig zijn.

De inzet van de gemeente is de terugkeergarantie met gelijkblijvende huur. Het is nog niet zeker of de corporaties daarin mee kunnen gaan. Daar wordt de komende maanden over gesproken. Voor particuliere verhuurders gelden ook de afspraken in Koers 2025.

Voor particuliere verhuurders gelden ook de afspraken in Koers 2025.

De rechten en plichten van corporaties, huurders en gemeente zijn vastgelegd in de Amsterdamse Kaderafspraken (Handboek Vernieuwing & Verbetering). Deze afspraken zijn aanvullend op de regels in het Huurrecht en de Overlegwet. De huidige Kaderafspraken zijn in juni 2020 van kracht geworden en worden in de tweede helft van 2023 geëvalueerd. Indien de FAH van mening is dat de huidige Kaderafspraken ontoereikend zijn, dan dienen zij deze punten in te brengen bij de evaluatie en totstandkoming van de nieuwe Kaderafspraken.

De bewonerscommissies, die de huurders in een complex vertegenwoordigen, onderhandelen zelf met de verhuurder over de complex en huishoudens specifieke voorwaarden bij herhuisvesting. Dit wordt o.a. vastgelegd in het Sociaal Plan. Bewonerscommissies hebben het recht zelf hun ondersteuning te kiezen

als zij te maken krijgen in hun complex met sloop of renovatie. De corporatie betaalt de ondersteuning. Er is een overleg tussen gemeente, huurderskoepels en huurderskoepels van de corporaties. Daarin worden problemen besproken. Verder financiert de gemeente stichting !WOON voor de ondersteuning van huurders maar in dit soort processen mag een bewonerscommissie zelf kiezen voor ondersteuning. De gemeente vraagt stichting !WOON regelmatig naar hun ervaringen bij het ondersteunen van deze processen. Het overleg kan intensiever, er is behoefte aan meer cijfers over dit soort processen maar een taskforce lijkt niet nodig als de drie partijen samen goed blijven overleggen.

1.3.8 Wooncoöperaties

Twee individuele sprekers geven aan dat wooncoöperaties makkelijker opgericht moeten kunnen worden. De mogelijkheden om elkaar te helpen als je samenwoont worden hierbij genoemd. De gemeente zou dit beter kunnen faciliteren. Het HNA ziet bij nieuwbouw ook een rol voor wooncoöperaties. Het Platform Amsterdamse Wooncoöperaties vindt dat bestaande beleidskaders over wooncoöperaties aan de AAV toegevoegd kunnen worden voor een betere integrale afstemming.

Een andere spreker vraagt aandacht voor de verdeling van sociale huurwoningen, voor zowel voorrangsgroepen als reguliere woningzoekenden is er behoefte aan meer woningen. Deze spreker beveelt aan om meer ruimte te maken voor sociale huurwoningen bij wooncoöperaties, omdat sterkere gemeenschappen een netwerk van mensen vormen dat op elkaar let en elkaar tolereert. Dit kan helpen om de problemen te mitigeren die gecreëerd worden door de druk op de zorg. Daarbij vindt de spreker het belangrijk dat het beleid dat over de voorrangsposities gaat ook rekening houdt met het bestaan van deze gemeenschappen. De spreker vraagt om dit punt meer aandacht te geven in de AAV.

Reactie college

De gemeente zet in op wooncoöperaties om meer zeggenschap te bieden aan bewoners. En om zelf in eigen regie woningen te ontwikkelen en te beheren. Wooncoöperaties bouwen eeuwigdurende middeldure en sociale huurwoningen. In de praktijk worden zowel zelfstandige woningen als onzelfstandige eenheden gebouwd. Bij nieuwbouw blijft de gemeente inzetten op verschillende vormen van zelfbouw. Wooncoöperaties maken hier een substantieel onderdeel van uit. Dit staat onder andere beschreven in de rapportage "Bouw Zelf Samen, Kijk op (collectief) particulier opdrachtgeverschap, medeopdrachtgeverschap en wooncoöperaties, december 2022". Behandeld in de commissie WV d.d. 22 maart 2023. Op dit

moment loopt ook de tussentijdse evaluatie van de stimuleringslening Amsterdamse wooncoöperaties. De resultaten hiervan worden na het zomerreces bekend. Ter uitvoering van de motie van de leden Van Renssen, Minderhoud, Aslami, Broersen en Ahmadi inzake fondsen voor wooncoöperaties (aangenomen 16 maart 2023) worden aanvullende financieringsmogelijkheden door middel van Europese fondsen onderzocht. Daarnaast kan een eventueel landelijk fonds (motie voor de oprichting van een nationaal fonds voor wooncoöperaties eind 2022) een rol spelen bij de financiering van Amsterdamse wooncoöperaties. Een solidariteitsfonds kan alleen werken wanneer de wooncoöperaties met al ontwikkelde woningen zich hier actief voor inzetten.

De gemeente stimuleert ook woongemeenschappen die gebruik maken van sociale huurwoningen van woningcorporaties, zogenoemde 'beheercoöperaties'. Coöperatieve verenigingen van huurders/bewoners wijzen vrijkomende sociale huurwoningen in het complex toe op basis van coöptatie. Om dat mogelijk te maken moeten woningcorporaties woongemeenschappen aanmelden voor vermelding in bijlage 1a bij de Huisvestingsverordening, zodat de woningen in een beheercoöperatie worden uitgezonderd van de huisvestingsvergunningplicht.

1.4 Reguleren woninggebruik

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

1.4.1 Aanpakken woningleegstand

De schaarste aan woningen is zodanig groot dat bestrijding van woningleegstand een belangrijke prioriteit is van het college. Voor de gemeente Amsterdam is een experiment opgenomen in de Crisis- en Herstelwet. Door dit experiment heeft de gemeente meer mogelijkheden gekregen om woningleegstand effectiever aan te pakken. Om gebruik te kunnen maken van het experiment was het wel noodzakelijk dat de leegstandverordening werd aangepast. Daarom is op 1 december 2022 de nieuwe leegstandverordening in werking getreden. Er zijn in totaal tien inspraakreacties binnengekomen met betrekking tot woningleegstand. Hiervan waren er zes van particulieren en zes van organisaties. Twee sprekers gaven aan dat de gemeente meer moet doen met leegstand, één spreker geeft aan dat er geen handhaving is op leegstand en vindt dat

antikraak verboden moet worden. Drie van de reacties van particulieren hebben betrekking op de termijn van leegstand. Eén daarvan geeft specifiek aan dat woningcorporaties woningen te lang leeg laten staan. Ook is er een inspreker die het geen goed idee vindt om boetes op leegstand uit te delen, het moet belastingtechnisch aantrekkelijker worden om woonruimte aan te bieden.

Daarnaast zijn er zes organisaties die hebben gereageerd. De FAH, FHCS en stichting !WOON zijn positief over de aanpak van leegstand. De MVA adviseert niet alleen met corporaties in gesprek te gaan maar particuliere eigenaren er ook bij te betrekken. Red Amsterdam Noord vraagt om een boete op leegstand. Het HNA vindt dat het kraakverbod opgeheven moet worden.

Reactie college

De gemeente doet er alles aan dat eigenaren leegstaande woningen weer op orde brengen, zodat de woningen zo snel als mogelijk weer kunnen worden bewoond. Maar in bepaalde gevallen is onderhoud of een verbouwing aan een woning noodzakelijk (bijvoorbeeld als de fundering moet worden hersteld), tijdelijke leegstand is dan onvermijdelijk. Verbouwen is maatwerk. Een ingrijpende verbouwing duurt langer, er kan daardoor niet worden aangegeven hoe lang een verbouwing hoort te duren. Daarom wordt in een leegstandgesprek met de eigenaar afgesproken wanneer de woning weer gereed zal zijn voor bewoning. Ook stimuleert de gemeente eigenaren van winkels om leegstaande etages boven winkels te gebruiken als woningen met de regeling 'Wonen boven winkels'.

Een gemeente heeft geen invloed op landelijke belastingen en wetgeving. Bij de bestrijding van leegstand is de gemeente dan ook houden aan de criteria die in de Leegstandwet zijn opgenomen. In die wet staat onder meer dat een eigenaar na zes maanden de leegstand moet melden. Als een eigenaar dat doet wordt de eigenaar uitgenodigd voor een leegstandgesprek en niet gestraft. In het gesprek wordt bekeken hoe snel de leegstaande woning weer bewoond kan worden, daarbij wordt rekening gehouden met bijzondere omstandigheden. Het leegstandbeleid is dan ook niet gericht op straffen.

Het komt inderdaad voor dat woningcorporaties woningen een tijd leeg laten staan. Daar kunnen diverse redenen voor zijn, bijvoorbeeld nog niet alle woningen zijn leeg in een te renoveren complex of de aannemer heeft nog geen tijd heeft om te verbouwen. De inzet is om met alle woningcorporaties afspraken maken om de leegstand van hun woningbezit zo kort mogelijk te laten duren.

Er wordt gehandhaafd op woningleegstand. Daardoor

is in 2021 de leegstand bij bijna vijfhonderd woningen opgelost, in 2022 waren dat circa zeshonderd woningen.

Tijdelijke verhuur (antikraak bewoning) is mogelijk op grond van de Leegstandwet. Daar heeft een gemeente geen invloed op. Dit geldt ook voor kraken, dat is verboden met landelijke wetgeving.

In reactie op de MVA stelt het college dat gelet op de organisatiegraad het lastig is om met de particuliere sector als geheel te overleggen. Daarbij komt dat iedere eigenaar wiens woning langer dan zes maanden leeg staat, wordt uitgenodigd voor een leegstandgesprek. Tijdens dat gesprek wordt aan de eigenaar uitgelegd hoe de aanpak woningleegstand in elkaar steekt, worden vragen beantwoord en worden er met de eigenaar afspraken gemaakt op welke termijn de woning weer bewoond kan worden. Het college denkt dat dit overleg particulieren voldoende informatie biedt om ervoor te zorgen dat woningen niet langer leeg blijven staan dan strikt noodzakelijk.

1.4.2 Aanpak tweede woningen

Over tweede woningen zijn twee reacties van particulieren binnengekomen. Beide onderstrepen dat tweede woningen aangepakt moeten worden. Eén inspreker suggereert het invoeren van een forensenbelasting. Ook het HNA heeft hierop gereageerd, maar stelt dat de uitwerking ontbreekt.

Reactie college

In de AAV is opgenomen dat tweede woningen ongewenst zijn. Momenteel zijn deze, mits voldaan wordt aan een aantal algemene criteria, zonder vergunning toegestaan op grond van de Huisvestingsverordening. In het inspraakvoorstel van de AAV is aangegeven dat er onderzoek zal worden gedaan naar een verbod op nieuwe tweede woningen. Voor het definitieve voorstel passen we dit aan. Bij nader inzien zijn de mogelijkheden voor regulering duidelijk en de wenselijkheid ook. Op grond van de Huisvestingswet is een woning die niet permanent bewoond wordt onttrekking van een woning en dit kan bijvoorbeeld met een vergunning of ontheffing beperkt worden. Vanwege de schaarste aan woningen is het van belang dat woningen bewoond worden. Dit sluit aan bij ander Amsterdams beleid zoals de zelfbewoningsplicht in erfpachtvoorwaarden en de opkoopbescherming. We gaan daarom het kunnen hebben van een tweede woning in Amsterdam beperken want we willen dat woningen in Amsterdam duurzaam bewoond worden. Hiervoor worden, rekening houdend met bestaande gevallen, nieuwe regels ingevoerd.

Daarnaast wordt door de Directie Belastingen onderzocht of het mogelijk en zinvol is om forensenbelasting

voor eigenaren van tweede woningen in te voeren. Dit onderzoek loopt en daardoor kan er nog niets verder over worden vermeld.

1.4.3 Vakantieverhuur

In totaal zijn elf inspraakreacties binnengekomen over de onderwerpen toeristische verhuur, de escalatieladder en het beperken van de wijkquota voor B&B. Tien particulieren hebben ingesproken en één organisatie, vereniging Amsterdam Gastvrij.

De negen inspraakreacties van particulieren hebben betrekking op toeristische verhuur in de breedste zin. De meeste reacties waren positief en bevatten voorstellen voor beleid en de handhaving. In zeven van de negen inspraakreacties wordt opgeroepen om toeristische verhuur van woonruimte niet meer toe te staan of beter te handhaven, met als doel woonplekken creëren en het verbeteren van de leefbaarheid. Twee particulieren vragen het tegenovergestelde, namelijk om toeristische verhuur van woonruimte niet te reguleren omdat dit het vrije gebruik van eigendom te veel beperkt.

Reactie college

Het college vindt het belangrijk om te benadrukken dat een woning is om in te wonen en dat vakantieverhuur en B&B in woningen zeer terughoudend wordt toegestaan. Het toerisme in Amsterdam is een bron van inkomsten, maar zorgt ook voor minder woonplekken en het zet de leefbaarheid in Amsterdamse wijken onder druk. Daarom is het van belang dat er duidelijke regels zijn voor toeristische verhuur en het gebruik van Amsterdamse woningen. De afgelopen jaren heeft Amsterdam verschillende stappen gezet om toeristische verhuur beheersbaar te krijgen. Zo is er een vergunningplicht voor vakantie- en B&B-verhuur gekomen, gelden in wijken quota voor het aantal B&B-vergunningen en is de registratieplicht ingevoerd. Daarnaast heeft het college op 1 juli 2020 drie wijken in het centrum aangewezen waar een verbod op vakantieverhuur gold. Naar aanleiding van ingesteld beroep tegen de invoering van verbodswijken, heeft de rechtbank in maart 2021 het besluit waarin het verbod op vakantieverhuur in de drie wijken was geregeld, vernietigd. Het college is tegen het besluit van de rechtbank in hoger beroep gegaan bij de Raad van State. De Raad van State heeft op 31 mei 2023 uitspraak gedaan en geoordeeld dat het invoeren van verbodswijken niet evenredig is, omdat niet voldoende is onderzocht of met minder vergaande maatregelen hetzelfde doel kan worden bereikt. Deze uitspraak laat echter onverlet dat het college toeristische verhuur wil reguleren om de woningvoorraad en leefbaarheid van Amsterdamse buurten maximaal te beschermen. Op grond van de uitspraak concludeert het college dat de komende tijd het vaststellen van een escalatieladder

erg belangrijk is. Hierin staat bij welke omstandigheden (op basis van vooraf vastgestelde objectieve cijfers) het college nieuwe beperkende maatregelen wil nemen. Met het oog op de uitspraak worden eerst minder vergaande maatregelen voorgesteld en pas als laatste verbodswijken.

Uiteraard blijft het college ook handhavend optreden tegen illegale hotels, zodat woningen weer vrijkomen voor bewoning. Een andere mogelijkheid om woonplekken beschikbaar te krijgen voor bewoning in plaats toeristenverblijf, is het verlagen van de wijkquota B&B. Het college doet hier een voorstel over dat te r inspraak aan de Amsterdammers wordt voorgelegd.

Inspraakreactie vereniging Amsterdam Gastvrij

Het college gaat graag apart in op de inspraakreactie van vereniging Amsterdam Gastvrij, de belangenorganisatie die opkomt voor de belangen van vakantieverhuurders en B&B-exploitanten.

Vereniging Amsterdam Gastvrij wijst ten eerste op de status van de Nota Toeristenovernachtingen die deel uitmaakt van de Visie Bezoekerseconomie in Amsterdam 2035 en de relatie met de AAV.

Hoewel beide visies grotendeels los van elkaar staan, zijn er ook raakvlakken. De meest in het oog springende zijn vakantieverhuur en B&B. Het gaat immers om toeristen en het gaat om woningen. En zowel in het debat over maatschappelijk verantwoord toerisme als die over volkshuisvesting zijn derhalve vakantieverhuur en B&B aspecten die worden meegenomen. Desalniettemin staan beide visies in een ander kader en is het juridisch raamwerk sterk verschillend. De AAV, waar het bij deze inspraak om gaat, geeft een visie over de toekomst van de volkshuisvesting en benoemt daarbij een aantal concrete onderwerpen, zoals vakantieverhuur en B&B, die van invloed zijn op de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid van de woonomgeving. Het college gaat in deze Nota van beantwoording hier verder op in, zij het niet in detail op mogelijke aanpassingen van het beleid die moeten worden vastgelegd in de Huisvestingsverordening Amsterdam. Wijzigingen van de Huisvestingsverordening worden door het college eerst ter inspraak voorgelegd. Vereniging Amsterdam Gastvrij heeft daarom nog de gelegenheid om op eventuele concrete beleidsvoornemens in te gaan.

Vereniging Amsterdam Gastvrij stelt dat maatregelen op het terrein van vakantieverhuur en B&B vooralsnog niet aan de orde zijn. Het college trekt die conclusie niet. Zoals eerder gesteld heeft het college hoger beroep ingesteld bij de Raad van State tegen een uitspraak van de Rechtbank Amsterdam waarbij de verbodswijken onverbindend werden verklaard. De Raad van State heeft op 31 mei 2023 uitspraak gedaan

over de verbodswijken. Op grond van de uitspraak concludeert het college dat de komende tijd het vaststellen van een escalatieladder erg belangrijk is. Hierin staat bij welke omstandigheden (op basis van vooraf vastgestelde objectieve cijfers) het college nieuwe beperkende maatregelen wil nemen. Met het oog op de uitspraak worden eerst minder vergaande maatregelen voorgesteld en pas als laatste verbodswijken. Het college gaat met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State onderzoeken hoe en wanneer in gebieden waar de omstandigheden daarom vragen vakantieverbod binnen de daarvoor gestelde juridische kaders gereguleerd kan worden. Daarnaast is het college van mening dat er voldoende aanleiding is om het quotum voor B&B's te herzien. Beleidsvoornemens ten aanzien van vakantieverbod of B&B krijgen een plaats in de Huisvestingsverordening Amsterdam, waarbij altijd eerst een inspraaktraject aan vooraf gaat. Het college is het met vereniging Amsterdam Gastvrij eens dat eventuele maatregelen juridisch voldoende onderbouwd moeten zijn. Zoals gesteld in de AAV blijkt dat het tekort aan woonruimte in een snel groeiende stad als Amsterdam de laatste jaren alleen maar groter is geworden en dan is het van belang dat aan alle 'knoppen' gedraaid kan worden. De toegenomen wooncrisis rechtvaardigt dat na B&B beleid met quota dat in 2020 is ingevoerd, opnieuw bezien wordt. Het college doet een voorstel voor het verlagen van de B&B quota dat ter inspraak aan de Amsterdammers wordt voorgelegd. Waarbij voorop staat dat aan de rechten van de huidige B&B's niet wordt getornd.

Ten aanzien van de regelgeving over kamergewijze verhuur en inwoning onderzoekt het college in hoeverre deze beter kan worden toegesneden op het beschikbaar maken van meer ruimte voor de bewoners van deze stad. Het college vindt het inzetten van beschikbare kamers voor vaste bewoners in plaats van voor toeristen daarbij een belangrijk uitgangspunt. Een verdere uitbreiding van B&B is maatschappelijk en economisch niet per se een noodzaak voor Amsterdam, het huisvesten van haar bewoners wel.

Vereniging Amsterdam Gastvrij benoemt ook nog de noodzaak van handhaving en de toekomstige wetgeving die nu door de Europese Commissie wordt voorbereid. Het college constateert dat vereniging Amsterdam Gastvrij en het college hierover niet van mening lijken te verschillen. Wellicht biedt het voorstel van de Europese Commissie inderdaad mogelijkheden om de regels aan te passen, maar dat is afhankelijk van hoe het voorstel er uiteindelijk uit zal zien. Het college gaat de handhaving op vakantieverbod en B&B opnieuw tegen het licht houden.

Het college dankt vereniging Amsterdam Gastvrij

voor haar inspraakreactie en neemt deze mee bij de ontwikkeling van concrete beleidsvoornemens. Vereniging Amsterdam Gastvrij heeft regelmatig overleg met de gemeente over het beleid en de toepassing van de daarbij horende regels. Het college hoopt dat vereniging Amsterdam Gastvrij ook in de toekomst een bijdrage hieraan blijft leveren.

1.4.4 Andere gebouwen omzetten naar woningen

Om meer woonplekken en woningen te creëren vragen zes insprekers, waaronder de gezamenlijke reactie van ASVA en andere jongerenorganisaties, zich af waarom er niet meer wordt gekeken naar andere gebouwen die leegstaan. Kantoren en hotels worden een aantal keer genoemd. Eén inspreker noemt leegstaande etages boven winkels als mogelijkheid om extra woningen te realiseren en er is een inspreker die moskeeën als mogelijkheid benoemt. Twee insprekers, waaronder vereniging Vastgoed Belang vinden dat het makkelijker zou moeten zijn om zolderetages te verbouwen tot extra woonruimte.

Reactie college

Een van de belangrijkste doelen van de AAV is het toevoegen van meer woningen en woonplekken in Amsterdam. Dit gebeurt steeds vaker door middel van transformaties. Daarbij zijn particulieren en ondernemers erfpachter of eigenaar van de grond. Onder 'transformatie' verstaan we het wijzigen van de functie van een gebouw of een gebied. Een bestaande functie kan wijzigen naar een woonfunctie (volgens het geldende beleid), maar ook naar voorzieningen en kantoorruimten. De gemeente wil de groei van nieuwe hotels in de stad afremmen. Daarom hebben we sinds 2017 een streng overnachtingsbeleid. Dat betekent dat een hotel bouwen of uitbreiden alleen nog kan in 'Nee, tenzij'-gebieden én als aan strenge voorwaarden wordt voldaan.

Het college vindt het wenselijk om bergingen toe te voegen als nuttige woonruimte als bijdrage voor het tegengaan van de woningnood in Amsterdam. Het college heeft daarom het woningvormen van bergingen (zolders) van woningen mogelijk gemaakt. Belangrijke kanttekening is wel dat voldaan wordt aan de minimale oppervlakte eis van 18m² en het alleen om bergingen (zolders) gaan die via een gemeenschappelijk trappenhuis zijn verbonden. Daarnaast gelden de landelijke voorschriften over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu in het Bouwbesluit. Ook stimuleert de gemeente eigenaren van winkels om leegstaande etages boven winkels te gebruiken als woningen met de regeling 'Wonen boven winkels'.

Doel 2 Betaalbaarder wonen

2.1 Meer betaalbare woningen

Tien individuen en de AFWC, de FHCS en Red Amsterdam Noord steunen in het algemeen het doel betaalbaarder wonen. Drie van deze sprekers geven aan dat wonen en dan met name huren duurder wordt en mensen steeds vaker niet betaalbaar wonen. Dit geldt voor iedereen, niet alleen voor lage inkomens. Ook de FHCS benoemt het tekort aan betaalbare huurwoningen. De AFWC waardeert dat de groei van het aantal sociale huurwoningen centraal staat en steunt deze ambitie volledig. Red Amsterdam Noord vraagt om meer woningen voor huishoudens met lage en middeninkomens in Amsterdam Noord.

Zes individuen en twee organisaties vragen expliciet om meer sociale huurwoningen en om betaalbaar wonen in de stad te realiseren, deels omdat verwacht wordt dat er met de nieuwe maatregelen rondom het reguleren van de vrije sector huur meer woningen uit de huursector zullen verdwijnen. Een andere spreker benadrukt juist het grote aantal lage inkomens in Amsterdam die betaalbaar moeten kunnen wonen. Ook wordt de noodzaak voor meer sociale huur onderbouwd met schrijnende voorbeelden van lage inkomensgroepen. Stichting !WOON geeft aan blij te zijn dat de gemeente zich er hard voor maakt dat de WOZ-cap voor alle woningen met meer dan 141 punten blijft bestaan, en niet alleen gaat gelden voor woningen met meer dan 187 punten. Huurdersvereniging Oud-West maakt zich zorgen over een krimpende sociale voorraad en vraagt daarom om bescherming en groei van de sociale huurvoorraad.

Reactie college

Het college is verheugd over de positieve reacties op haar voorgenomen inzet bij betaalbaarder wonen en huren. Het college deelt de zorg over het tekort van sociale huurwoningen en zet zich in voor meer betaalbare woningen en een grote sociale huurvoorraad in Amsterdam. Met de AAV probeert het college er zoveel mogelijk voor te zorgen dat betaalbare woningen behouden blijven en worden toegevoegd. Dit doen we door bij nieuwbouw in te zetten op betaalbaar wonen, door te lobbyen naar het Rijk over huurprijsregulering en door met woningcorporaties afspraken te maken over verkoop en liberalisatie.

2.2 Wonen is geen verdienmodel

Tien individuen en zes organisaties gaan in op het feit dat wonen een verdienmodel is geworden en dat het de betaalbaarheid voor velen onder druk zet. Huurdersvereniging Arcade zegt dat er voor iedere huur- en koopwoning een balans moet gelden tussen verdienmodel en de maatschappelijke taak. Het HNA en de FHCS bekritisieren het winstoogmerk bij wonen van commerciële partijen. Cliëntenbelang vraagt om een minder marktgerichte aanpak. Volgens Cliëntenbelang moet het recht op wonen beter worden ingebed in het beleid en de uitvoering. Waarbij alle partijen, ook private, verantwoordelijk worden gehouden voor goed en passend wonen voor de rolstoeler. Red Amsterdam Noord vraagt om in een oververhitte woningmarkt ook particuliere verhuurders en institutionele beleggers en ontwikkelaars te begrenzen in het nastreven van winst en eigenbelang. Red Amsterdam Noord vraagt voor particuliere verhuurders, beleggers en ontwikkelaars dezelfde maatregelen als voor de woningcorporaties. De FAH benadrukt dat volgens hen volkshuisvesting over mensen gaat.

Veel individuele sprekers kaarten aan dat juist door de disbalans in vraag en aanbod er ruimte is voor winst. Velen vragen dan ook om meer regels voor de vrije sector en sterker ingrijpen van de overheid om hoge huren en het winstoogmerk aan banden te leggen. Eén spreker benoemt dat in het kader van wonen als verdienmodel particuliere verhuurders veel huur vragen maar weinig aan onderhoud doen. Sprekers hebben ook kritiek op *buy-to-let*, praktijken die aantrekkelijk zijn door de hoge winst die daarop valt te behalen. Ook wordt benoemd dat woningen lang leeg staan en daarna in de vrije dure markt gezet worden. Eén spreker benadrukt het belang van beleggers en particuliere verhuurders om de woningnood op te lossen. Volgens deze spreker zijn duidelijke regels belangrijk, maar is er ook ruimte nodig om verschillende partijen toe te laten op de woningmarkt.

Reactie college

Het college herkent de zorgen die geuit zijn in de inspraakreacties rondom wonen als verdienmodel. In een woningmarkt waar de vraag vele malen groter is dan het aanbod kan woningbezit lucratief zijn. Het college vindt dan ook dat woningen nog veel te vaak gebruikt worden als verdienmodel.

Om *buy-to-let*, het opkopen van woningen om deze vervolgens te verhuren, tegen te gaan heeft het

college de opkoopbescherming ingevoerd. Hierdoor wordt de betaalbare koopvoorraad beschermd tegen speculatie en blijft het toegankelijk voor huishoudens met een middeninkomen. Het is belangrijk dat we hierop blijven handhaven. Als het wettelijk mogelijk is, breiden we de grens van de opkoopbescherming uit naar 80% van de koopvoorraad. *Keep-to-let*, het aanhouden van de koopwoning voor verhuur, kunnen we op dit moment niet verbieden.

Door de verdere regulering van het middensegment (zie hieronder bij middeldure huur) wordt er nog meer gestuurd op bij de kwaliteit van de woning passende huurprijzen. Excessief hoge huren voor kleine woningen worden daarmee aan banden gelegd. Daarnaast streven we in de AAV naar meer regulatie voor servicekosten (zie kopje servicekosten).

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.

2.3 Huurbeleid sociaal segment

Zeven individuele sprekers en vier organisaties (Huurdersvereniging Arcade, de FAH, HNA, en de Huurdersvereniging Oud-West) kaarten de te hoge huurgrenzen en huurverhogingen in het sociale segment aan. Volgens hen zijn sociale huurwoningen hierdoor voor velen niet meer betaalbaar. Eén spreker vraagt om de aftoppingsgrens te verhogen, zodat het aanbod voor huurtoeslaggerechtigden hoger wordt. Een ander vraagt om huurprijzen bij verhuur van sociale huurwoningen nog beter af te stemmen op de inkomensituatie van huurders. Twee sprekers vragen om een stop op huurverhogingen in de sociale huur.

Ook Huurdersvereniging Arcade, de huurdersorganisatie van Lieven de Key, vraagt om bijzondere aandacht voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Volgens Huurdersvereniging Arcade leiden huurverhogingen plus de jaarlijkse stijging van de maximale huurgrens van sociale huurwoningen ertoe dat deze woningen steeds lastiger te betalen zijn voor de groep waarvoor ze zijn bedoeld. Volgens hen moet er daarom ook een eind aan de huurstijgingen komen. Volgens de FAH draagt het huidige huurbeleid van corporaties en de gestegen huren in de sociale sector

bij aan armoede. De FAH wil met corporaties afspraken maken om de jaarlijkse huurverhoging in de komende jaren te matigen tot maximaal 1%. Ook willen zij met corporaties afspraken maken over de hoogte van de huursom en de inkomensafhankelijke huurverhoging. De inkomensafhankelijke huurverhoging moet naar mening van de FAH onderdeel uitmaken van de huursom. Ook de Huurdersvereniging Oud-West pleit voor een directe stop op de huurverhogingen en de inkomensafhankelijke huurverhoging. HNA vraagt om een beperking van de huurverhoging tot 1%.

Reactie college

Het college is voor gematigde huurverhoging, maar huurbeleid is Rijksbeleid wat het college moet volgen.

Elke huurderskoepel spreekt over het huurbeleid met de eigen corporatie. In de nieuwe overkoepelende Samenwerkingsafspraken (2024-2027) tussen woningcorporaties, huurderskoepels en de gemeenten komt naar verwachting een afspraak te staan over de ontwikkeling van de huursom. Dit komt voort uit het gesprek tussen de drie partijen en hangt samen met de opgaven in de stad. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging is Rijksbeleid. Het college staat achter het idee dat de sociale huur in eerste plaats voor lage inkomens is. Wel zijn we ons ervan bewust dat middeninkomens die in een sociale huurwoning wonen niet zomaar een voor hen betaalbare woning in het middensegment kunnen vinden. Dat is ook de reden waarom er in de AAV veel maatregelen voor het vergroten van de middeldure huursector zijn opgenomen.

Zoals opgenomen in de AAV streven wij naar woonlasten passend bij de samenstelling van het huishouden, met extra aandacht voor het besteedbaar inkomen van alleenstaande ouders, grote gezinnen en middeninkomens. Dit doen we door onder andere met corporaties afspraken te maken over het aanbod van sociale huurwoningen onder en boven de aftoppingsgrenzen. We maken afspraken met corporaties en particuliere verhuurders over de betaalbaarheid van jongeren-, en studentenhuysvesting. We voeren een lobby op het tegengaan van verplicht af te nemen diensten die zogenaamd onder servicekosten vallen. Het verhogen van de huurtoeslaggrenzen staat op dit moment al op de agenda van het Rijk.

2.4 Verkoop, sloop en liberalisatie van sociale huurwoningen

Het behoud van de voorraad sociale huurwoningen heeft veel aandacht van de sprekers op de AAV. We hebben inspraakreacties ontvangen van tien organisa-

ties en 24 individuele insprekers. Deze inspraakreacties steunen grotendeels de AAV waar het gaat om het zoveel mogelijk beperken van de verkoop van sociale huurwoningen. Een deel van de insprekers, zowel individuele insprekers als organisaties, wil verder gaan en vraagt een volledige verbod op verkoop.

Red Amsterdam Noord vraagt om een absolute sloop- en verkoopstop in Amsterdam Noord voor alle corporaties. Daarnaast vraagt Red Amsterdam Noord om een tijdelijke bouwstop totdat al het corporatiebezit gerenoveerd of geïsoleerd is. Ook de FAH gaan de doelen niet ver genoeg, zij willen een algehele verkoopstop. Volgens hen morgen pas liberalisatie en verkoop mogelijk worden als het aanbod van sociale- en middensegmentwoningen groter is dan de vraag. Bij stedelijke vernieuwing (sloopnieuwbouw) gaat de FAH verder dan de gemeente. De FAH wil ook als hoofdregel accepteren dat er evenveel sociale huurwoningen worden teruggebouwd, maar in die buurten waar het percentage lager is dan 45% geldt dat niet. Daar moet bijgebouwd worden tot de 45% bereikt is. Ook het HNA is tegen verkoop van sociale huurwoningen. Zij wil niet dat prachtige sociale huurcomplexen in ongedeelde wijken worden uitgepand of opgeofferd aan ongebreidelde huurverhogingen.

Huurdersvereniging Arcade waarschuwt voor het toestaan van verkoop van woningen als het niet past bij de volkshuisvestelijke taak. Als corporaties hun koers veranderen, kunnen er ineens veel woningen buiten de eigen opvatting van de volkshuisvestelijke taak vallen.

Enkele organisaties wijzen erop dat corporaties in de huidige afspraken 'terughoudendheid' met verkoop hebben afgesproken, maar dat dit niet blijkt uit de uitvoering. Zij adviseren duidelijkere en meer concrete afspraken.

Meerdere huurdersverenigingen en bewonerscommissies uit verschillende wijken in West en Zuid pleiten voor een stop op de verkoop om de gemengdheid van die gebieden zoveel mogelijk te behouden. Zij stellen dat verkoop vooral benedenwoningen treft en dat daarmee verhuizing naar een benedenwoning moeilijker gemaakt wordt, terwijl daar grote behoefte aan is met de komende vergrijzing in de stad.

De AFWC steunt de ambitie voor groei van het aantal sociale huurwoningen volledig. Zij pleit ervoor deze te zien in samenhang met een mix van maatregelen. Zij geven aan dat een verkoopstop betekent dat corporaties minder nieuwbouw kunnen toevoegen en minder woningen kunnen verbeteren en kunnen verduurzamen. Zij zien te weinig terug van die samenhang in de concept AAV. De AFWC stelt voor om in de AAV op

te nemen met hoeveel woningen de voorraad moet groeien. Alle inspanningen op nieuwbouw, verkoop, liberalisaties en sloop moeten groei opleveren voor de stad.

Red Amsterdam Noord pleit ook voor een stop op de sloop van sociale huurwoningen en vraagt wat de logica is van het verruimen van de mogelijkheden daartoe. Red Amsterdam Noord pleit voor investeringen in kwaliteit en verduurzaming in plaats van sloop. Ook Huurdersvereniging Arcade vraagt om zo min mogelijk sloop van sociale huurwoningen en heeft een voorkeur voor renovatie. Red Amsterdam Noord geeft aan dat sloop veelal niet in het belang is van de zittende bewoners in verband met de huidige regels van passend wonen.

Reactie college

Het college vindt net als de insprekers het zeer belangrijk dat de sociale huurvoorraad beschermd wordt. Daarom heeft het college in de inspraakversie van de AAV opgenomen dat het doel is om de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen van corporaties tot een minimum te beperken. Hierover willen we scherpe afspraken maken met corporaties. Tegelijkertijd staan de corporaties, zoals de AFWC in haar reactie aangeeft, ook voor grote investeringen als nieuwbouw en de verduurzaming van bestaande woningen. Een volledige stop op de verkoop of liberalisatie heeft negatieve invloed op de investeringscapaciteit van de corporaties en vraagt daarom om een zorgvuldige afweging om de doelen in de AAV te realiseren. Daarom kiezen we voor 'geen verkoop, tenzij'. Hierbij is het behoud van gemengde gebieden een belangrijke invalshoek. Over uitsluitingsgronden willen we met de corporaties in gesprek. De insteek "geen verkoop, tenzij" geldt voor alle woningtypen, waaronder benedenwoningen. Voor bepaalde ultraschaarse woningen wil het college de verkoop volledig stoppen. Dat geldt voor rolstoelwoningen en grote woningen die geschikt zijn voor grote gezinnen (>100m² en/ of vijf of meer kamers). Bovenstaande punten zal het college inbrengen in de gesprekken over de nieuwe Samenwerkingsafspraken voor de jaren 2024 t/m 2027. De precieze afspraken en kaders zullen in het driepartijenoverleg van huurders (FAH), corporaties (AFWC) en gemeente gemaakt worden.

Zoals ook in het coalitieakkoord is opgenomen rust er geen taboe op sloop/nieuwbouw. Sloop kan een goede keuze zijn als het leidt tot verbetering van de woonsituatie van mensen, tot het toevoegen van extra woningen of extra woningkwaliteit. Bij het herbouwen kijken we eerst naar de behoefte van de huidige bewoners. Het scenario en de herhuisvestingsbehoefte wordt in kaart gebracht volgens participatieproces

kaderafspraken. De voorwaarden voor herhuisvesting worden vastgelegd in sociaal plan. Op basis daarvan krijgen bewoners van gesloopte woningen krijgen een terugkeergarantie in de buurt en we kijken daarbij naar een geschikte woning passend bij inkomen en gezinssituatie. Dit betekent dat sloop/nieuwbouw en verdichting ook bij kunnen dragen aan meer passende woonruimte voor ouderen en gezinnen. Dat past bij de doelstellingen van dit college in de AAV.

2.5 Meer betaalbare woningen voor studenten, jongeren en starters

Op dit onderwerp hebben zeven mensen en één organisatie, Coalitie Kennisstad, een reactie gegeven. De meeste reacties waren gematigd positief over de AAV. Coalitie Kennisstad maakt zich specifiek zorgen over de tekorten aan betaalbare studentenwoningen, doordat er in het verleden veel studentenhuusvesting in tijdelijke complexen zijn gerealiseerd en die de komende jaren verdwijnen. Daarom is de oproep om te focussen op deze doelgroepen in de AAV. Daarnaast werd aandacht gevraagd voor meer betaalbare woningen in de regio (inclusief goede OV-verbindingen), omdat er op dit moment te weinig aanbod is en de huur vaak te hoog waardoor de doelgroep op latere leeftijd nog thuis woont. Om dit te realiseren roept Coalitie Kennisstad de gemeente op om te blijven samenwerken.

Reactie college

Het college vindt voldoende aanbod van betaalbare woningen voor jongeren en studenten zeer belangrijk. Het college wil het aanbod voor jongeren vergroten door in te zetten op tijdelijke wooncomplexen en doorstroming. Het college wil de betaalbaarheid waarborgen door afspraken te maken met corporaties over voldoende aanbod voor jongeren met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens en voor een deel ook onder de kwaliteitsgrens. Daarnaast willen we ook duidelijke afspraken over betaalbaarheid maken met particuliere aanbieders van jongeren- en studentenwoningen. Afspraken met deze groep verhuurders worden gemaakt op vrijwillige basis en zijn daardoor niet afdwingbaar. Ten derde wil het college hospitaverhuur stimuleren om meer betaalbare woonplekken te realiseren. Ten slotte wil de gemeente de samenwerking met de onderwijspartijen voortzetten.

2.6 Scheefwonen

Er zijn veel inspraakreacties die raken aan het onderwerp scheefwonen. 27 individuele insprekers en

drie organisaties, te weten Knap Makelaardij, MVA en vereniging Vastgoed Belang hebben op dit onderwerp gereageerd.

Insprekers zien een oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen door het aanpakken van scheefwonen, hierbij wordt vaak een inkomenstoets voorgesteld. Eén inspreker is tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Eén inspreker geeft met een voorbeeldberekening aan dat er eigenlijk een overschot is aan sociale huurwoningen en de gemeente een verdelingsvraagstuk heeft op te lossen.

Knap Makelaardij doet een inkomensafhankelijke huurverhoging in de sociale huur als suggestie, zodat de stap om door te stromen naar de vrije sector kleiner wordt. De MVA vindt dat er in de AAV alleen aandacht wordt besteed aan duur scheefwonen, terwijl goedkoop scheefwonen ook een probleem is. De MVA vraagt wat de plannen zijn om ervoor te zorgen dat mensen doorstromen naar een passendere woning qua inkomen en of er gekeken is naar een terugkerende inkomenstoets. Ook vereniging Vastgoed Belang vraagt om het verkennen van mogelijkheden om huurders te verleiden om naar een middenhuur woningen te verhuizen.

Reactie college

Het college erkent dat er huishoudens in Amsterdam zijn die qua inkomen niet passend in een sociale huurwoning wonen. En zet zich samen met de corporaties in om deze mensen te laten doorstromen naar een passende huur- of koopwoning. Het aandeel 'goedkope scheefwoners' neemt de afgelopen jaren af, o.a. doordat corporaties steeds meer passend toewijzen (inkomen huishoudens is passend bij de huur). Ook mogen verhuurders al een tijd een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren. Verhuurders kunnen huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning een hogere huurverhoging van maximaal €50 of €100 geven. Daarmee kunnen zij aan huishoudens met een hoger (midden-)inkomen sneller een huur vragen die beter past bij de kwaliteit van de woning. Het college staat achter dit Rijksbeleid, waarmee doorstroming en betaalbaar huren voor verschillende inkomensgroepen wordt gestimuleerd.

Door af te spreken met corporaties en particuliere verhuurders dat zij middeldure huurwoningen met voorrang toewijzen aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten in de regio, stimuleren we doorstroming vanuit sociale naar middeldure huur (zie voor verdere beantwoording voorrang middeldure huur paragraaf 9 in dit hoofdstuk).

Verhuurders doen een inkomenstoets bij verhuring van de woning en het inkomen wordt tussendoor getoetst

voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Een huurder dwingen om te verhuizen omdat het inkomen te hoog is, mag wettelijk niet. En het college is hier ook geen voorstander van.

Met de stelling van inspreker dat er een overschot is aan sociale huurwoningen en dat de gemeente een verdelingsvraagstuk op te lossen heeft, is het college het niet eens. Het aanbod is op dit moment niet toereikend om aan de vraag te voldoen en daarom proberen we ook zoveel mogelijk huishoudens passend te laten wonen. Maar er is in de toekomst ook een tekort aan sociale huurwoningen in de voorraad. Het aantal huishoudens neemt snel toe in Amsterdam, en het aandeel lage inkomens blijft al jaren ongeveer gelijk. Dit leidt tot een absolute toename van het aantal huishoudens dat toegang heeft tot sociale huur. Toename van het aantal sociale huurwoningen is daarom hard nodig. Daarnaast zitten mensen door de woningnood vast en neemt juist het duur scheefwonen toe. Huurwoningen in het middensegment zijn daarom ook hard nodig.

2.7 Sturing op segmenten in nieuwbouw middels 40-40-20 regel

Er is een beperkt aantal specifieke inspraakreacties op het uitgangspunt "40-40-20". Dit uitgangspunt voor de programmering bij nieuwbouw houdt in 40% sociale huurwoningen, 40% middelduur en 20% vrije sectorwoningen. De meningen daarover wisselen. Housing Anywhere vindt dit een verstandige keuze, net als de FAH die wil vasthouden aan deze uitgangspunten. Vereniging Vastgoed Belang, de IVBN en een individuele inspreker vinden dat de gemeente dit uitgangspunt zou moeten wijzigen en minder sociaal zou moeten bouwen. Er zijn volgens hen genoeg sociale huurwoningen in Amsterdam (de IVBN pleit voor maatregelen die scheefhuur en illegale verhuur tegengaan). Daarnaast is volgens hen het aandeel sociaal bij nieuwbouw te groot voor marktpartijen, waardoor projecten op dit moment financieel niet meer zijn rond te rekenen.

Reactie college

Het college hecht er aan dat het uitgangspunt '40-40-20', dat bijdraagt aan een ongedeelde stad met voldoende betaalbare woningen, overeind blijft staan. Dit wil niet zeggen dat er helemaal geen ruimte is voor een ander programma. Bestuurlijk kan onderbouwd de keuze worden gemaakt om in bepaalde gebieden af te wijken van 40-40-20. En als een corporatie in een transformatiegebied of transformatieproject de sociale huur afneemt, is 30-40-30 mogelijk.

2.8 Corporaties voorrang voor bouw sociale huur

Vijf insprekers gaan in op het onderwerp voorrang voor corporaties bij de bouw van sociale – en middeldure huurwoningen. Ook de AFWC gaat hierop in. Zij mist in de AAV een voorrangspositie voor corporaties om middenhuur te realiseren, in het bijzonder als het gaat om gemengde complexen met zowel sociale huur als middenhuur. Volgens de Huurdersvereniging Oud-West moeten er meer 'echte' sociale huurwoningen bijkomen, en dan wel van corporaties.

Reactie college

Sociale huurwoningen worden gebouwd en beheerd door zowel corporaties als marktpartijen. Sociale huurwoningen in eigendom van corporaties zijn over een lange periode gegarandeerd betaalbaar en spelen een belangrijke rol in het huisvesten van kwetsbare groepen. Om die reden is het van belang dat zoveel mogelijk nieuwbouw in de sociale huur wordt ontwikkeld of verhuurd door een woningcorporatie. Corporaties hebben bij uitgifte van gemeentelijke kavels een voorrangspositie voor de realisatie van sociale huurwoningen. In transformatieprojecten is de situatie anders, hier heeft de gemeente niet de volledige regie en kan de erfpachter/eigenaar uiteindelijk voor een marktpartij kiezen om de sociale huurwoningen te ontwikkelen dan wel af te nemen. In dat geval worden het particuliere sociale huurwoningen. De gemeente stimuleert erfpachters en eigenaren om te kiezen voor een corporatie, mede door toe te staan dat er dan 30% sociale woningen (in plaats van 40%) mogen worden gebouwd indien een corporatie deze woningen afneemt. Voor middeldure huurwoningen en marktvoorzieningen is meervoudig openbaar selecteren (tenderen) het uitgangspunt bij de selectie van marktpartijen voor gemeentelijke gronduitgifte. Hierdoor zijn er eerlijke kansen, ook voor nieuwe partijen. Woningcorporaties hebben voor dit marktsegment geen voorrangspositie. Woningcorporaties kunnen inschrijven op tenders. Er liggen verder kansen voor de realisatie van middeldure huurwoningen door woningcorporaties in de stedelijke vernieuwing in de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost. De woningcorporaties hebben daar bezit of grondposities.

2.9 Middensegment

In de AAV wordt voorgesteld om de middeldure huurvoorraad te beschermen en toe te laten nemen ten opzichte van 2021. Amsterdam is voorstander van de aangekondigde regulering van het middensegment door het Rijk. Amsterdam zet zich in om nog meer

woningen hieronder te laten vallen en pleit voor het optrekken van de grens voor regulering naar €1.250 oftewel 232 WWS-punten. Verder wil Amsterdam huur- en koopwoningen toegankelijker te maken voor middeninkomens door gereguleerde huurwoningen in het middensegment vergunningsplichtig te maken, gemeentebreed te handhaven en in te zetten op passende toewijzing van deze woningen. Amsterdam wil een transparant aanbodplatform voor middenhuur woningen, te beginnen met middeldure huurwoningen van corporaties.

Inspraakreacties

De reacties op het inspraakvoorstel over het middensegment kunnen in grofweg twee categorieën worden verdeeld, enerzijds reacties op het gemeentelijk beleid en anderzijds reacties op de geplande huurprijsregulering van het Rijk voor het middensegment. De reacties zijn zowel positief als negatief. Er zijn reacties ingediend door HNA, Huurdersvereniging Arcade, Amsterdam Housing, stichting !WOON, Housing Anywhere, FHCS, FAH, Knap Makelaardij, MVA, Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam, Wooncafé 020, IVBN en individuele verhuurders en huurders.

2.9.1 Gemeentelijk beleid middensegment

Over het gemeentelijk beleid voor het middensegment hebben negentien individuen en de volgende organisaties een reactie gegeven: Huurdersvereniging Arcade, HNA, Housing Anywhere, FAH en IVBN. De reacties waren zowel positief als negatief. De reacties op het gemeentelijk beleid zijn verdeeld in meerdere subcategorieën: 1) meer middensegment woningen nodig en bevorderen sociale koop 2) voorrang middeldure segment voor huurders sociale huurwoning 3) bescherming zittende huurders middensegment 4) inkomenseis middeldure huur/ vrije sector versoepelen 5) betaalbaarheid middensegment en verdere regulering 6) vóór toewijzingsregels en aanbodplatform middeldure huurwoningen 7) tegen toewijzingsregels middeldure huurwoningen.

2.9.1.1 Meer middensegment woningen nodig en bevorderen sociale koop

Vijf sprekers hebben als reactie gegeven dat meer middensegment woningen nodig zijn in Amsterdam, zowel koop als huur. Hierbij wordt benadrukt dat een groter middensegment positief is voor de doorstroming, het behoud van gemengde wijken en het oplossen van de grote krapte op de woningmarkt. Belangrijke kanttekening daarbij is dat het aanbod aantrekkelijker moet worden, zowel qua prijs als oppervlakte en in de bestaande als nieuwbouw. Daarnaast heeft het college drie reacties ontvangen over sociale koop, die zijn uitsluitend positief. Sociale koop betreft ook koopwoningen met een middeldure prijs.

Reactie college

Bedankt voor het ondersteunen van onze ambitie om het middensegment, zowel koop als huur, in Amsterdam te laten groeien. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de oproep om voor een divers aanbod te zorgen, zowel qua prijs als oppervlakte. In het Woningbouwplan 2022-2028 is opgenomen dat het college inzet op een gedifferentieerd aanbod in de nieuwbouw dat aansluit op de behoefte van woningzoekenden, zorgt voor doorstroming, verschillende doelgroepen bedient en een goede kwalitatieve toevoeging is in relatie tot de bestaande voorraad. Hiermee wordt invulling gegeven aan de reactie van de sprekers.

2.9.1.2 Bescherming zittende huurders middensegment

De organisatie FHCS heeft gereageerd op de bescherming van zittende vrije sector huurders in het (mogelijk toekomstige) middensegment. De organisatie geeft aan dat het voorstel van het Rijk voor de huidige huurders te weinig effect heeft. Zij roepen de gemeente op een informatiecampagne op te tuigen, zodat ook zittende huurders hun recht kunnen halen.

Reactie college

We begrijpen uw zorg over de bescherming van zittende huurders en de mogelijke impact van voorgestelde huurprijsregulering door het Rijk. Het college kijkt samen met stichting !WOON hoe we zittende huurders kunnen bijstaan, mochten de wijzigingen worden doorgevoerd.

2.9.1.3 Inkomenseis middeldure huur / vrije sector versoepelen

Er zijn zeven inspraakreacties binnengekomen over de inkomenseisen die nu worden gesteld voor middeldure en vrije sector huurwoningen. Verschillende sprekers vinden deze eisen te hoog, wat volgens hen de woningmarkt nog ontoegankelijker maakt. Daarnaast geeft één persoon aan dat de inkomenseisen voor grote gezinnen soepeler mogen, juist omdat een groot gezin veel geld kost.

Reactie college

We begrijpen uw reactie maar we hebben als gemeente geen invloed op de door de verhuurder gestelde (minimum) inkomenseisen voor een vrije sector huurwoning. Het college hanteert bij sociale huurwoningen en een deel van de middeldure huurwoningen alleen een maximum inkomenseis (door middel van een huisvestingsvergunning) om daarmee te zorgen dat betaalbare huurwoningen ook daadwerkelijk bij mensen met een lager inkomen terecht komen. Op de reactie over grote gezinnen gaan we in de volgende paragraaf dieper in.

2.9.1.4 Betaalbaarheid middensegment en verdere regulering

HNA geeft aan dat de betaalbaarheid van het middensegment zwaar onder druk staat, onder andere voor oudere huurders die er qua inkomen weinig op vooruit gaan of waarbij het inkomen daalt door het wegvallen van een partner. Huurdersvereniging Arcade bestrijdt de veronderstelling dat middenhuur betaalbaar is voor mensen met een middeninkomen. Deze groep komt volgens hen vaak niet in aanmerking voor inkomensondersteunende regelingen, terwijl ook zij te maken hebben met stijgende energieprijzen en hoge inflatie. De FHCS geeft aan het te betreuren dat verhuurders bijeenkomsten organiseren om woningen snel boven de 187 WWS-punten te krijgen. Verder pleit Huurdersvereniging Arcade voor blijvende regulering van de huurverhoging voor middenhuur. De FHCS pleit voor verdergaande regulering tot 300 WWS-punten om huurders meer rechten te geven en middelen om misstanden te laten toetsen.

Reactie college

We onderschrijven het belang van een betaalbaar middensegment in Amsterdam en zetten dan ook alles op alles om dit aanbod te vergroten. De grenzen voor het middensegment zijn door het Rijk bepaald. We maken ons sterk voor betaalbare servicekosten en het zoveel mogelijk passend toewijzen (naar inkomen en gezinssamenstelling) van middeldure huurwoningen. Daarnaast willen we onderzoeken of we grote(re) gezinnen met een iets hoger inkomen dan een middeninkomen alsnog toegang kunnen geven tot het middensegment. Dit sluit aan op de reactie uit de vorige paragraaf. Wij bedanken u voor het steunen van onze ambitie om bij het Rijk aan te sturen op verdere regulering van de huurmarkt. 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. Daarnaast ligt er een wetsvoorstel van het Rijk Wet betaalbare huur waarin voorgesteld wordt om het WWS door te trekken naar 187 punten. Dit voorstel moet nog worden besproken in de Eerste en Tweede Kamer. Het college zou graag zien dat deze grens doorgetrokken wordt naar 232 WWS-punten zoals benoemd in de AAV. Het voorstel van de FHCS gaat nog verder en pleit voor regulering tot 300 punten, wat betekent dat de vrije sector wordt geminimaliseerd. Het college vindt dit voorstel voor nu te verstrekkend en kan de mogelijke gevolgen daarvan onvoldoende overzien en blijft derhalve bij haar eerdere voorstel. We zullen de

effecten van een mogelijke regulering van het middensegment de komende jaren volgen en monitoren. Betaalbaarheid staat hierbij voorop. Naar aanleiding van de inspraakreacties nemen wij twee wijzigingen op in de AAV. De wijzigingen zijn inzetten op een hogere inkomensgrens voor toegang tot middeldure huur voor gezinnen en de lobby inzet op regulering huurverhoging in het middensegment en de vrije sector.

2.9.1.5 Vóór toewijzingsregels en aanbodplatform middeldure huurwoningen

Drie partijen hebben positief gereageerd op de toewijzingsregels en het aanbodplatform voor middeldure huurwoningen. De FAH en twee mensen zijn positief over het voorstel om één platform voor middeldure huurwoningen te realiseren. De FAH stelt voor om niet alleen corporatiewoningen, maar alle middeldure huurwoningen op dit platform aan te bieden. Verder zijn zowel de FAH als de twee andere insprekers voorstander van meer transparante toewijzingsregels voor middeldure huurwoningen.

Reactie college

Dank voor de ondersteuning van onze ambities om meer transparantie te creëren in het aanbod en de toewijzing van middeldure huurwoningen. Het college kiest er echter voor om, anders dan in de inspraakversie van de AAV van 13 februari 2023 is geformuleerd, nu niet in te zetten op het aanbodplatform. Dit is een ingrijpende en kostbare maatregel en het college kiest ervoor om prioriteit te leggen bij andere inspanningen uit de AAV. Een hiervan is de invoering van een huisvestingsvergunning voor alle middeldure huurwoningen. Met een huisvestingsvergunning kan de gemeente toetsen of de woning aan de juiste inkomens- en huishoudensgroepen wordt toegewezen en zal deze maatregel zo ook voornamelijk transparantie bij de toewijzing van middeldure huurwoningen zorgen.

2.9.1.6 Tegen toewijzingsregels middeldure huurwoningen

Drie insprekers, waaronder IVBN, zijn negatief over meer toewijzingsregels voor middeldure huurwoningen. Het eigendomsrecht van de particuliere eigenaar komt in het geding en het zal moeilijker worden om huurders te vinden. IVBN geeft daarnaast aan zo min mogelijk last te willen hebben van de invoering van een huisvestingsvergunningsplicht voor de hele middeldure huurvoorraad.

Reactie college

We begrijpen uw zorg, maar we hebben besloten dat het voor de transparantie beter is om te gaan werken met een huisvestingsvergunning voor alle middeldure huurwoningen om de toewijzing goed te kunnen reguleren. Met een huisvestingsvergunning

kan de gemeente toetsen of de woning aan de juiste inkomens- en huishoudensgroepen wordt toegewezen. De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd door de (nieuwe) huurder. De verhuurder tekent alleen een akkoordverklaring voor de huurder. De verhuurder blijft degene die een huurder selecteert, een inkomensstoets uitvoert en beoordeelt of een huurder niet te veel verdient voor een middeldure huurwoning. Vervolgens wordt dit door middel van een huisvestingsvergunning nogmaals getoetst door de gemeente. We gaan graag in gesprek met IVBN en andere institutionele beleggers om te kijken hoe we dit met elkaar kunnen vormgeven. Institutionele beleggers leveren namelijk een belangrijke bijdrage aan het vergroten van de woningvoorraad in Amsterdam.

2.9.1.7 Voorrang op middensegment voor huurders van een sociale huurwoning

Twee organisaties, IVBN, Housing Anywhere en één inspreker zijn negatief over voorrang voor het middelsegment voor huurders van sociale huurwoningen in Amsterdam. Zij geven aan dat dit onredelijk is ten opzichte van mensen van buiten Amsterdam of Amsterdammers zonder sociale huurwoning. IVBN benoemt dat dit het lastiger maakt een geschikte kandidaat te vinden. Housing Anywhere geeft aan dat voorrang schade toebrengt aan het vestigingsklimaat en de leefbaarheid voor studenten en jonge professionals. De inspreker geeft mee dat dit de doorstroom van andere groepen zoals gezinnen in een kleine middeldure huurwoning, jongeren en mensen met een tijdelijk contract benadeelt. Ook vindt IVBN het onredelijk dat huurders met een te hoog inkomen op deze manier toch voorrang krijgen op het middensegment. IVBN heeft daarnaast uitvoeringstechnische bezwaren omdat het lastig toetsen is wie een sociale huurwoning achterlaat.

Reactie college

Het college vindt doorstroming op de woningmarkt een belangrijk thema. In de corporatiesector wordt al gebruik gemaakt van voorrang op een middeldure huurwoning voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten in de regio Amsterdam. Dit blijkt goed te werken, in 2021 werd 76% van de beschikbare middeldure huurwoningen van corporaties verhuurd aan mensen die een sociale huurwoning achterlieten in de MRA. Hiervoor zijn aparte afspraken gemaakt met de corporaties en enkele particuliere verhuurders. Als het college de wettelijke mogelijkheden krijgt, gaan we nóg een stap verder: dan voegen we aan de algemene toewijzings-eisen middeldure huur toe dat voorrang moet worden gegeven aan iemand die een sociale huurwoning in Amsterdam achterlaat. De insprekers geven aan dat dit de mogelijkheden voor veel andere groepen limiteert. We begrijpen uw

reactie, maar zien toch de noodzaak in van dit voorstel, om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Als er geen kandidaat is die een sociale huurwoning achterlaat, komen alsnog andere geïnteresseerden in aanmerking. Het heeft echter de hoogste prioriteit om sociale huurwoningen beschikbaar te krijgen. Voorafgaand aan de invoering van deze maatregel zullen we in gesprek met IVBN en andere particuliere partijen om de uitvoering zo goed mogelijk vorm te geven.

2.9.2 Huurprijsregulering middensegment

Op het onderwerp voorgestelde huurprijsregulering van het Rijk hebben 204 individuen en de volgende organisaties een reactie gegeven: HNA, Huurdersvereniging Arcade, Amsterdam Housing, stichting !WOON, FHCS, Knap Makelaardij, MVA, Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam en Wooncafé020. De reacties waren zowel positief als negatief, waarvan 184 reacties tegen huurprijsregulering en twintig reacties voor huurprijsregulering.

2.9.2.1 Negatief

De negatieve inspraakreacties gaan in grote mate over het pensioen van de verhuurder, wat volgens 73 insprekers totaal verdampt met de voorgestelde wijzigingen. Men vindt het de investering om woning(en) te gaan verhuren niet meer waard. Samen met andere beleidswijzigingen vanuit het Rijk leidt dit volgens de insprekers, waaronder Amsterdam Housing en Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam, tot een stapeling van maatregelen waarmee verhuren wordt ontmoedigd en de marktwerking teniet wordt gedaan. Volgens 134 insprekers, waaronder Knap Makelaardij, MVA en Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam, leidt dit tot afname van het aanbod aan huurwoningen, meer kleine koopwoningen en stijgende huurprijzen in het geringe vrije sector aanbod wat overblijft. Zij pleiten voor meer bouwen in plaats van meer regulering, om zo het betaalbare aanbod aan huurwoningen te vergroten. Een aantal inspraakreacties geven aan dat hierdoor de verloedering zal toenemen, achterstallig onderhoud niet langer wordt aangepakt en het verduurzamen van de woningen voorlopig geen optie meer is. 36 insprekers waaronder Amsterdam Housing benoemen dat de voorgestelde huurprijsregulering van het Rijk expats en internationale bedrijven de stad uitjaagt, omdat voor hen onvoldoende aanbod overblijft.

Reactie college

We hebben begrip voor de zorgen die worden geuit door de organisaties en individuen die zich bezig houden met de verhuur van woningen. De ondersteuning van Amsterdam voor de voorgestelde huurprijsregulering van het Rijk zorgt voor een daling van de huren en daarmee voor een daling van de huurinkomsten van de verhuurder. Het is echter zoeken

naar de balans. De balans is in Amsterdam al langere tijd zoek. Een huurder die momenteel op de Amsterdamse woningmarkt een betaalbare woning zoekt is slecht af. De huurder betaalt vaak zeer hoge huren en krijgt vaak geen vast huurcontract wat grote impact heeft op de bestaanszekerheid van deze huurders. Dat is een gegeven waar wij als overheid iets mee moeten. Het college ziet wonen als een basisbehoefte en niet als een verdienmodel. De marktwerking heeft deze problemen in Amsterdam niet op kunnen lossen. Daarbij zien we een discrepantie tussen enerzijds ondernemers/ZZP'ers die extra woning(en) hebben gekocht voor hun pensioen en anderzijds (startende) ondernemers/ZZP'ers die niets voor zichzelf kunnen kopen, overgeleverd zijn aan de dure huurmarkt, laat staan een extra investering kunnen doen in extra woning(en) voor hun eigen pensioen.

De verwachting is dat een deel van de verhuurders als gevolg van de voorgestelde regulering van het Rijk haar bezit gaat verkopen. Het is echter niet zo dat deze woningen vervolgens onttrokken worden aan de woningmarkt, ze verschuiven alleen van de huur- naar de koopmarkt. Ook op de koopmarkt is de vraag naar woningen groot. De verwachting is dat dit starters en middeninkomens op de koopmarkt ten goede komt. De afgelopen jaren heeft het college de tegengestelde beweging gezien: veel koopwoningen werden opgekocht om te verhuren, het zogenaamde *buy-to-let*. Dit heeft voor stijgende koopprijzen gezorgd en de kansen van koopstarters ernstig verkleind. Ondertussen stegen de huurprijzen in de vrije sector door. De sterke groei van woningen in de vrije huursector heeft nooit gezorgd voor dalende huurprijzen in dit segment, sterker nog: die zijn alleen maar meer gestegen. Dit was wel de verwachting van de voorstanders van de liberalisatie van de huurmarkt. We zullen 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. Een betaalbare en diverse woningmarkt staat hierbij voorop.

Het is een bewuste keuze om expats met een hoog inkomen niet specifiek te ondersteunen. Net als andere woningzoekenden kunnen zij zich begeven op de reguliere huur- en koopmarkt. Op de reacties over betaalbaar bouwen in plaats van reguleren wordt verder ingegaan in paragraaf 2.7. Zorgen over verloedering, achterstallig onderhoud en het verduurzamen van woningen als gevolg van regulering komt terug in de beantwoording van inspraakreacties betreffende doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit.

2.9.2.2 Positief

De positieve inspraakreacties gaan over betaalbaarheidsproblemen die veel huurders ervaren en met de voorgestelde regulering van het Rijk eindelijk serieus worden aangepakt. Verschillende insprekers, waaronder FHCS en Wooncafé 020, geven aan dat er nu eigenlijk geen opties zijn om met een middeninkomen in Amsterdam te blijven wonen. Wooncafé 020 benadrukt daarbij dat alleenverdieners bijna nergens meer terecht kunnen. Enkele insprekers pleiten voor meer goedkope huurwoningen en meer regulering middels de huisvestingsvergunning. Een aantal insprekers vinden dat de woningmarkt nog verder gereguleerd moet worden en dat de WWS-grens verder opgehoogd mag worden. Stichting !WOON vindt dat de WOZ-cap voor alle woningen zou moeten gelden, maar is blij dat Amsterdam in ieder geval pleit voor een wijziging naar 141 punten. HNA geeft aan dat de WOZ volledig uit de puntentelling gehaald moet worden om de huurprijsstijging te beperken. Ook Huurdersvereniging Arcade pleit voor een intensieve lobby richting Rijk voor verdere regulering van de huurmarkt. De FHCS pleit voor verdere regulering tot 300 WWS-punten. De AFWC vraagt de gemeente om ook van de particuliere sociale huursector een bijdrage te vragen aan het behoud van sociale huur in alle buurten. En ook HNA vraagt om gericht beleid voor commerciële verhuurders om hen aan te spreken op het bieden van oplossingen voor de wooncrisis.

Reactie college

Het college is blij met de ondersteuning van onze ambitie om de middeldure huurmarkt verder te reguleren en betaalbaarheidsproblemen in Amsterdam aan te pakken. Wij wijzen al vele jaren op de gevolgen van de zeer krappe woningmarkt in onze stad: de hoge marktdruk zorgt voor zeer hoge prijzen. Veel woningen in Amsterdam zijn geliberaliseerd als gevolg van het Rijksbeleid van de afgelopen jaren en hebben dus geen maximale huurprijs. Daar komt nog eens bij dat in het huidige systeem huurders zelf het initiatief moeten nemen om hun huur aan te vechten, wat om verschillende redenen vaak niet wordt gedaan. Dit alles zorgt voor een groeiende ongelijkheid in onze stad waarbij een steeds groter deel van onze bewoners een steeds groter deel van hun inkomen kwijt is aan woonlasten. Door het WWS dwingend te maken en door de liberalisatiegrens te verhogen wordt de betaalbaarheid in de huurmarkt voor het eerst in vele jaren serieus aangepakt door het Rijk. We zullen dan ook blijvend aansturen bij het Rijk op het aanpakken van deze problematiek en het wijzigen van het beleid, zodat ook particuliere verhuurders bijdragen aan het behoud van betaalbare huur in Amsterdam.

2.10 Opkoopbescherming

Er zijn twee individuele reacties over het onderwerp opkoopbescherming binnen gekomen. Een starter vraagt om soepel om te gaan met de situatie als een eigenaarbewoner die langere tijd naar het buitenland gaat een kamer wil verhuren. De ander had graag gezien dat de regeling eerder was ingevoerd, want dan waren de koopprijzen wellicht niet zo sterk gestegen. Ook de organisatie Vastgoed Belang reageert op het onderwerp opkoopbescherming. Zij vraagt om de bedragen te verlagen of om de opkoopbescherming helemaal te laten vervallen wanneer een woning wordt verhuurd aan iemand met een maatschappelijk beroep. Op die manier zouden juist mensen van buiten de stad makkelijk in Amsterdam woonruimte kunnen vinden.

Reactie college

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, heeft de gemeente Amsterdam in 2022 de opkoopbescherming ingevoerd. Deze geldt voor alle stadsdelen van de gemeente Amsterdam en houdt in dat koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 512.000 (prijsgrens voor 2022) na aankoop voor vier jaar niet verhuurd mogen worden, tenzij er een vergunning of ontheffing is verleend. Verhuur is bijvoorbeeld wel toegestaan met een vergunning voor verhuur aan eerste- en tweedegraadsfamilie of als de eigenaar na een jaar tijdelijk ergens anders gaat wonen. Het is de bedoeling dat een eigenaar zelf in de woning gaat wonen in plaats van deze te verhuren voor rendement.

In de AAV is opgenomen dat als het wettelijk mogelijk is we de grens van de opkoopbescherming uitbreiden naar 80% van de voorraad. Op dit moment kunnen we *keep-to-let* niet verbieden. 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. Het college is er geen voorstander van om de bedragen met betrekking tot de opkoopbescherming te verlagen.

Het is goed voor te stellen dat eigenaren van een woning, al dan niet voorzien, tijdelijk elders verblijven vanwege bijvoorbeeld werk, studie of relatie. De regeling opkoopbescherming voorziet momenteel in de mogelijkheid de woning voor maximaal een jaar te verhuren nadat de eigenaar er eerst zelf een jaar heeft gewoond. Verder is het verhuren van een kamer in een woning waar de opkoopbescherming voor geldt met een vergunning toegestaan. Vier jaar na de koop van de woning is de opkoopbescherming niet meer van toepassing op de woning. Het college ziet op dit mo-

ment geen aanleiding om de regels op dit gebied aan te passen. Bij speciale situaties, waardoor de eigenaar langer dan een jaar in het buitenland zal verblijven, is het mogelijk om een ontheffing te vragen. Elke ontheffingsaanvraag wordt individueel beoordeeld.

Het college is blij dat de landelijke bevoegdheid voor gemeenten om de opkoopbescherming in te voeren op 1 januari 2022 eindelijk is gekomen. Kort daarna heeft Amsterdam als één van de eerste gemeenten in Nederland de opkoopbescherming ingevoerd.

2.11 Servicekosten

Stichting !WOON en de FAH hebben een reactie gegeven rondom het thema servicekosten. Deze inspraak richt zich op de lobby om servicekosten in te perken evenals op het verplicht afnemen van diensten. Stichting !WOON steunt het initiatief in de AAV om de lobby richting het Rijk in te zetten. Daarnaast vraagt stichting !WOON om een eenvoudige procedure om deze kosten voor een heel complex juridisch aan te kaarten.

Reactie college

Het college is blij met de steunbetuiging van stichting !WOON op dit onderdeel in de AAV. We willen in de toekomst blijven samenwerken met stichting !WOON om misstanden rondom servicekosten aan te pakken. Mede dankzij een succesvolle lobby van het college zijn inmiddels in de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap mogelijkheden opgenomen om te kunnen handhaven op het oneigenlijke gebruik van servicekosten. Daarnaast wordt door het Rijk nog gewerkt aan een herziening van het Besluit servicekosten waar het college ook nauw bij betrokken is. Eén van de punten die het college daarbij meegeeft is de roep van stichting !WOON voor een eenvoudigere procedure zodat zaken ten aanzien van servicekosten ook op complexmatig niveau aanhangig kunnen worden gemaakt bij de Huurcommissie.

2.12 Woningen in bezit en beheer van de gemeente

Twee insprekers hebben voorgesteld dat de gemeente zelf woningen beheert en verhuurt. Eén van hen stelt voor dat de gemeente het bezit van de corporaties over zou moeten nemen.

Reactie college

De gemeente is op dit moment in gesprek met de corporaties en de huurderskoepels voor het maken

van nieuwe Samenwerkingsafspraken voor de periode 2024 t/m 2027. Daarbij is de inzet vanuit de gemeente “geen verkoop van sociale huurwoningen, tenzij”. Het opkopen van woningen is daarom nu niet aan de orde. Daarnaast past woningen aankopen en verhuren niet bij de kerntaak van de gemeente. Corporaties zijn bij uitstek de partij om voor de langere termijn sociale huurwoningen te ontwikkelen en te beheren. Het college ziet de woningcorporaties als belangrijke partners om de doelen vanuit de AAV te behalen.

2.13 Woonlasten

Drie individuen en de FHCS, HNA, Huurdersvereniging Arcade en de FAH hebben aangekaart dat de woonlasten te hoog zijn. De reacties zijn vooral gericht op specifieke aandachtspunten. De FHCS maakt zich zorgen over de hoge woonlasten door energielabels. Een inwoner merkt op dat met name stijgende energieprijzen bijdragen aan de stijgende woonlasten. Ook Huurdersvereniging Arcade kaart de te hoge energielasten aan die van grote invloed zijn op de betaalbaarheid van het wonen hebben en vraagt om een huurkorting voor woningen met een DEFG-label. Deze woningen zouden eigenlijk per direct een huurkorting moeten krijgen. Ook de FAH vraagt om huurkorting voor woningen met een DEFG-labels. De FAH is er voorstander van om de financiële positie van huurders toe te spitsen op woonlasten inclusief energiekosten. HNA vraagt ook om huurverlaging van slechte energielabels en om rekening te houden met de financiële mogelijkheden van de huurder vanwege de totale woonlastenontwikkeling, zoals ook door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) bepleit wordt.

HNA wil extra bescherming en ondersteuning voor huurders in de vorm van financiële coaching en schuldhulpverlening om huisuitzettingen door financiële problemen te voorkomen. Ook de FAH spreekt de gemeente aan op haar verantwoordelijkheid bij armoedebestrijding.

Andere insprekers wijzen op te hoge woonlasten voor alleenstaande ouders en de kosten van zowel huur als zorgverzekeringen voor mensen met een klein inkomen.

Reactie college

Het college begrijpt de zorgen die er zijn en neemt deze serieus. Het Rijk en de gemeente werken momenteel op verschillende manieren aan het betaalbaar houden van de woonlasten. We zijn ons daarbij bewust dat de verhoogde energierekening en de toename van kosten voor het algemene levensonderhoud daar ook

op van invloed zijn. Het geven van huurkortingen is een Rijksaangelegenheid. Het Rijk heeft aangekondigd vanaf 2030 met een huurkorting te gaan rekenen voor woningen met een E, F of G label. Het college heeft reeds bij het Rijk aangekaart dat zij vindt dat slechte energetische kwaliteit gezien moet worden als gebrek (met een huurkorting als gevolg). De gemeente werkt aan het bestrijden van energiearmoede door middel van de inzet van energiecoaches en de FIX-brigade. Ook wordt er gewerkt aan een vangnetregeling en is er een subsidieregeling in het leven geroepen om buurtinitiatieven te ondersteunen bij hun energiebesparingsprojecten. Huishoudens met een laag inkomen ontvingen in 2022 een energietoeslag van in totaal €1.800 en in 2023 nog eens €800.

Er is op dit moment een landelijke huurverlaging voor alle huishoudens met een inkomen tot maximaal 120% van het sociaal minimum. Ook werkt het Rijk aan de uitbreiding van het WWS, een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een woning vast te stellen. Dit geldt op dit moment alleen voor sociale huurwoningen. Het is de bedoeling dat vanaf 2024 het WWS ook gaat gelden voor een deel van de woningen in de vrije sector. Een verbeterd energielabel zal daarbij inderdaad een hoger aantal punten en zodoende een hogere huurprijs betekenen voor de huurder. Het idee daarbij is wel dat een huurder minder geld kwijt zal zijn aan de energierekening.

Daarnaast maakt de gemeente gebruik van de Wet Gemeentelijke schuldhulpverlening (WGs). Deze wet verplicht woningcorporatie en andere verhuurders van woonruimte om betaalachterstanden te melden aan de gemeente. Deze verplichting geldt ook voor energiebedrijven. Het doel van deze wet is om in een vroeg stadium schulden te signaleren. Zo krijgt de gemeente mensen met schulden of betalingsachterstanden op tijd in beeld en kan er ook tijdig naar een oplossing worden gezocht. Hierdoor voorkomen we ontruimingen of afsluitingen van water, gas en elektra. De gemeente heeft afspraken kunnen maken met de grote woningbouwcorporaties, maar zoekt nog contact met (kleinere) verhuurders van woonruimte die nog niet op de hoogte zijn van deze meldplicht. Verder doet de gemeente ook aan andere armoedeverzoeken. Naar aanleiding van de energiecrisis is het vangnet voor huishoudens die in de financiële problemen dreigen te raken omdat zij hun energierekening niet kunnen betalen geïntensiveerd. Dit is een breed vangnet dat wordt uitgevoerd door de buurtteams en onder andere bestaat uit sociale incasso door de energiebedrijven, budget- en energiebesparingsadvies en financiële ondersteuning, bijvoorbeeld in de vorm van een schuldenrustlening. Voor individuele situaties kan de individuele bijzondere bijstand (IBB) mogelijk

uitkomst bieden. Ook wordt in een pilot samengewerkt met netbeheerder Alliander om afsluitingen te voorkomen.

In vergelijking met andere gemeenten kent de gemeente Amsterdam een relatief uitgebreid pakket aan armoederegelingen. Minimahuishoudens kunnen bijvoorbeeld aanspraak maken op gratis uitstapjes met de Stadspas, een gratis ID-kaart en een collectieve zorgverzekering tegen gunstige voorwaarden. Vanaf 2023 is de inkomensgrens voor deze regelingen verhoogd van 120% naar 130% van het sociaal minimum, waardoor een bredere groep huishoudens hiervoor in aanmerking komt. Voor kindregelingen (bijvoorbeeld de scholierenvergoeding voor het aanschaffen van kleding, schoolspullen of de kosten van een schoolreisje, of het ondernemen van activiteiten met de Stadspas), wordt de inkomensgrens zelfs verhoogd tot 150% van het sociaal minimum.

2.14 Vragen en definities rondom betaalbaarheid

Zes insprekers, waaronder HNA, vragen het college om een duidelijke definitie van betaalbaarheid. Voor sommige huishoudens is een maximale huur in het sociale segment al te duur, terwijl dat qua inkomen wel passend wordt geacht. Een ander heeft een hoog middeninkomen en kan daarmee een hogere huur betalen dan de grens die gehanteerd wordt voor een middeldure huurwoning. Van deze insprekers stelt één inspreker voor om 35% van het inkomen als grens aan te houden wat een huishouden kan besteden aan huur.

Reactie college

Het college heeft oog voor betaalbaarheidsproblemen en trekt net als de insprekers de conclusie dat betaalbaarheid afhangt van vele factoren, zoals je leeftijd, je huishoudenssamenstelling en inkomen. Het is daarom ook lastig om tot een eenduidige definitie van betaalbaarheid te komen. Zoals het HNA terecht stelt: voor veel huishoudens die een inkomen hebben waarmee ze toegang hebben tot een sociale huurwoning is €808 een te hoge huur. Uit onderzoek van het 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. Een maximale huurquote (het percentage van het inkomen dat aan huur wordt betaald) zoals een inspreker voorstelt, doet hier geen recht aan. Dit percentage is voor sommige huishoudens veel te hoog, terwijl andere huishoudens meer dan voldoende overhouden om van rond te komen. Dit is ook de reden dat we met de AAV inzetten op een lobby om het inkomensbeleid te laten

aansluiten bij te hoge woonlasten voor huurtoeslaggerechtigden (inclusief de lobby op inzet op behoud van de huurtoeslag/voorkomen van normhuur van €550 in de sociale sector).

Daarnaast zet het college zich met de inspanningen uit de AAV in om de behoefte aan woningmarktsegmenten aan te laten sluiten bij inkomens (door onder andere nieuwbouw, en lobby voor regulering van het middensegment), en willen we met corporaties afspreken dat het aanbod sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen niet lager is dan 70% van alle sociale huurwoningen die worden aangeboden. Dit zijn huurprijsgrenzen die het Rijk vaststelt en corporaties kunnen via hun eigen huurbeleid woonlasten betaalbaar houden voor verschillende doelgroepen.

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

3.1 Algemene reactie op meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben

Over de doelstelling ‘Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben’, hebben twee organisaties en 21 burgers ingesproken. Zeven insprekers zijn positief over deze doelstelling. De andere insprekers vinden dat de gemeente niet mag kiezen tussen groepen of bepaalde groepen mag voortrekken. De gemeente dient volgens hen de belangen te behartigen van alle Amsterdammers, want iedereen heeft een woning nodig en de pijn van de wooncrisis wordt door iedereen gevoeld. Ook door mensen die niet kwetsbaar zijn, een hoger inkomen hebben of die woningeigenaar zijn. Voor sommigen is het niet duidelijk hoe bepaald wordt wie er het hardst een woning nodig heeft en welke groepen dit precies zijn. Het HNA deelt het uitgangspunt van meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben, maar vreest ook dat deze doelstelling kan zorgen voor een voortzetting van de landelijke politiek die van volkshuisvesting ‘huisvesting voor de armen’ maakt. Volgens het HNA mag de positie van andere woningzoekenden niet verslechteren. Er zijn drie persoonlijke reacties die laten zien dat de verdeling van schaarste kan leiden tot pijn. De FHCS beschrijft bij dit doel de complexiteit van het oplossen van de huidige wooncrisis.

Reactie college

Het verdelen van schaarste kent geen winnaars. Rekening houdend met wettelijke kaders, waaronder ook de taakstelling voor het huisvesten van statushouders, moet de woonruimteverdeling op een rechtvaardige wijze kansen bieden aan alle doelgroepen die afhankelijk zijn van de sociale huursector. Voorrang of urgentie voor bepaalde doelgroepen is een middel om dat doel te realiseren, maar het voorrangssysteem moet zorgvuldig ‘ingeregeld’ worden. Het college realiseert zich, zeker waar het de woningtoewijzing betreft aan woningzoekenden die geen gebruik kunnen maken van een voorrangsregeling (urgentie of gelabelde woningen), dat de beeldvorming over die rechtvaardigheid een cruciale rol speelt. Een overzicht van alle groepen die in aanmerking komen voor urgentie of een voorrangsregeling kan men vinden in de bijlage Woonzorgmenu Doelgroepen van de AAV.

Door alle wettelijke eisen en maatschappelijke vragen is in de loop van vele jaren een ingewikkeld voorrangssysteem tot stand gekomen, dat bij de jaarlijkse wijziging van de Huisvestingsverordening wordt bijgesteld. Het college kiest ervoor om eerst het huidige voorrangssysteem te evalueren voordat eventueel nieuwe lokale voorrangsregels worden voorgesteld (op grond van de ruimte die de Huisvestingswet daarvoor biedt).

Het college betreurt de persoonlijke situaties van de drie insprekers. Het college kijkt zeer kritisch naar de verdeling van schaarste zodat de mensen in de meest schrijnende situaties geholpen worden, maar kan niet voor iedereen een oplossing bieden. Het college herkent de geschetste complexiteit van de FHCS.

3.2 Nieuwe woonruimteverdeling, ander systeem

Er zijn drie inspraakreacties binnengekomen over de nieuwe woonruimteverdeling. De FAH geeft aan dat zij betwijfelt of de nieuwe regeling de positie van de reguliere woningzoekende (zonder enige voorrang) verbetert aangezien er niet meer woningen beschikbaar komen, het is enkel een andere verdeling van schaarste. Een andere inspreker stelt dat het nieuwe systeem voor veel woningzoekenden slechter is geworden. Hierbij wordt een voorbeeld gegeven van twee mensen die beiden een jongerenwoning huurden en waarbij de één wel in aanmerking komt voor startpunten en de ander niet. De inspreker vindt dit oneerlijk en stelt voor om iedereen die de afgelopen jaren een jongerenwoning verlaten heeft ook in aanmerking te laten komen voor startpunten. Een andere spreker oppert om woningen te verloten.

Een inspreker geeft aan dat sommige mensen in een kwetsbare positie niet in aanmerking komen voor urgentie. Tegelijkertijd komt deze groep ook niet in aanmerking voor situatiepunten in WoningNet. Deze groep valt tussen wal en schip en is daarom noodzaak om zelf een oplossing te zoeken. De inspreker geeft aan dat dit deze groep extra kwetsbaar maakt. Ten slotte geeft de FAH aan dat er aandacht en ondersteuningsmogelijkheden dienen te zijn voor mensen die onvoldoende vaardigheden hebben om optimaal te kunnen omgaan met het woonruimteverdeelsys-

teem. Ook vraagt het om heldere monitoring van dit systeem.

Reactie college

De nieuwe woonruimteverdeling is, zoals de FAH aangeeft, inderdaad een andere verdeling van schaarste. De woonruimteverdeling bevat nieuwe regels voor de verdeling van sociale huurwoningen die beter rekening houden met starters en met woningzoekenden die hard een woning nodig hebben. Deze nieuwe verdeling op grond van punten heeft effect op wie de woning krijgt, maar lost de schaarste aan sociale huurwoningen niet op. Daarom zet het college ook in op het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen door nieuwbouw te stimuleren en afspraken te maken over de verkoop van sociale huurwoningen (Zie doel 1 Meer Woningen en doel 2 Betaalbaar Wonen).

Met betrekking tot startpunten, kunnen jongeren die in een jongerenwoning wonen waarvan het contract afloopt en die voldoende gedaan hebben om zelf een woning te vinden, in aanmerking komen voor startpunten. De regel is dat hun jongerencontract moet aflopen nadat de nieuwe woonruimteverdeling inging op 16 januari 2023. Dit betekent dat jongeren van wie het jongerencontract afliep voor 16 januari 2023 niet in aanmerking komen voor startpunten. Het college snapt dat dit oneerlijk wordt gevonden. Maar, op basis van regionale afstemming tussen gemeenten en corporaties hebben de respectievelijke gemeenteraden het beleidsvoorstel voor de nieuwe woonruimteverdeling vastgesteld zonder een overgangs- of coulanceregeling. Omdat er sprake is van een fundamentele systeemwijziging, is ervoor gekozen om de effecten van de nieuwe woonruimteverdeling na drie jaar te evalueren (dit houdt verband met de opbouw en geldigheidsduur van zoek-, situatie- en startpunten). Naar aanleiding van twee tussentijdse evaluatiemomenten (steeds na een jaar) van de resultaten kunnen gemeenten en corporaties besluiten om het beleid en de regels aan te passen.

Het verloten van woningen is met de wijziging van de Huisvestingsverordening per 2019 komen te vervallen, m.u.v. het loten voor jongerenwoningen (max. 25%). Loten past niet bij de nieuwe woonruimteverdeling, waarbij men zelfstandig extra punten kan opbouwen door actief te zoeken en indien mogelijk start- of situatiepunten aan te vragen.

Het college is vanwege de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt genooddaakt om pijnlijke keuzes te maken als het gaat om de groepen die urgentie krijgen of die in aanmerking komen voor situatiepunten. De wachttijden voor urgenten lopen met de bestaande urgentiecategorieën ook op: in 2023 zijn er ongeveer twee keer zo veel woningen nodig voor urgente groepen als dat er beschikbaar zijn. In het geval van de situatiepunten moest er een

soortgelijke afweging worden gemaakt. Als te veel groepen in aanmerking komen voor situatiepunten, dan hebben die punten minder waarde voor alle groepen die in aanmerking komen. Om die reden kiest het college er op dit moment niet voor om meer groepen in aanmerking te laten komen voor urgentie of voor situatiepunten. Wel is het uitgangspunt van de nieuwe woonruimteverdeling dat ook groepen die niet in aanmerking komen voor situatiepunten een grotere kans hebben op een sociale huurwoning. Door veel te reageren op het aanbod kan iemand maandelijks een zoekpunt verdienen (met een maximaal van 30 punten) zodat de positie wordt verbeterd.

Het is voor gemeente en corporaties erg belangrijk dat de nieuwe woonruimteverdeling voor alle woningzoekenden toegankelijk is. Bij de totstandkoming van de nieuwe woonruimteverdeling is, middels uitgebreide testpanels, onderzocht in hoeverre het platform geschikt is voor de minder digitaal vaardigen. Op basis hiervan zijn enkele aanpassingen gedaan. Daarnaast is na de 'live-gang' in samenwerking met de OBA fysieke ondersteuning geboden vanuit zestien locaties in Amsterdam gedurende een periode van drie maanden. En is het nog steeds mogelijk voor woningzoekenden om met vragen naar stichting !WOON en de buurtteams te gaan voor extra ondersteuning. De gemeente onderhoudt extra contact met stichting !WOON, de buurtteams, de Regenbooggroep en cliëntenbelang om zo te kunnen inspelen op signalen vanuit deze organisaties. Momenteel wordt vanuit de corporaties en gemeente Amsterdam een extra onderzoek voorbereid om te kijken in hoeverre het digitale platform toegankelijk is voor minder digitaal vaardigen. Het woonruimteverdeelsysteem zal na drie jaar worden geëvalueerd. Daarnaast zal er jaarlijks een rapportage regionale woonruimteverdeling worden opgesteld door de AFWC.

3.3 Meer kans voor reguliere woningzoekenden, evaluatie voorrangregels

Zes inspraakreacties, waaronder die van de FAH en het HNA, gaan over de slaagkansen van reguliere woningzoekenden. Men vraagt zich af of er niet te veel voorrangregels zijn. Vanwege de vele voorrangregelingen en urgenties kunnen mensen die hier niet voor in aanmerking komen nog nauwelijks een sociale huurwoning vinden. Hierbij worden de slechts 23 woningen die in 2021 aangeboden werden op WoningNet zonder urgentie of voorrangregel vaak genoemd. Eén inspreker beschrijft hoe hij als werkende dertiger tussen wal en schip belandt, terwijl ook hij en anderen

een belangrijke groep vormen voor het functioneren van de maatschappij. Het tekort aan huisvesting is voor deze groep zwaar en gevraagd wordt om hiermee rekening te houden bij het opstellen van beleid. De FAH stelt voor om van de regulier woningzoekende ook een garantiecategorie te maken van tenminste 50%. Ook het HNA stelt voor om minimaal 50% van de vrijkomende woningen beschikbaar te stellen voor regulier woningzoekenden, daarnaast stelt zij voor om afspraken te maken met commerciële verhuurders over het beschikbaar stellen van vrijkomende woningen voor voorrangsgroepen.

De AFWC stelt voor om eerst voorrangregels te schrappen, voordat nieuwe voorrangregels of -groepen worden toegevoegd. Daarnaast geeft zij aan graag meewerken aan de evaluatie van de bestaande voorrangregels. Ook Huurdersvereniging Arcade vindt het een goed idee om niet meer voorrangregels te introduceren en het verstandig om de huidige regels te evalueren.

Reactie college

Het college deelt de zorg van de insprekers over de positie van reguliere woningzoekenden op de Amsterdamse woningmarkt. Tegelijkertijd heeft Amsterdam juist een groot aantal voorrangregelingen om te zorgen dat de meest urgent woningzoekenden aan bod komen en dat woningen passend zijn bij de samenstelling van het huishouden (passend toewijzen).

De woningen die met voorrang worden aangeboden op WoningNet, gaan voor een groot deel naar reguliere woningzoekenden. Zo zorgt het label 'jongerenwoning' (waarvoor alleen jongeren in aanmerking komen) dat jongeren van 18-28 jaar voldoende kans maken op de woningmarkt. Seniorenwoningen gaan met voorrang naar 65-plussers en soms 55-plussers. Alle huishoudens met kinderen hebben voorrang op woningen met drie of meer kamers en woningen van meer dan 61m².

Andere voorrangregelingen stimuleren de doorstroming om grote woningen en rolstoelwoningen beschikbaar te krijgen, zoals 'Van Groot naar Beter' en 'Verhuizen uit rolstoelwoningen'. Daarnaast is er logischerwijs urgentie voor mensen die na een calamiteit, bijvoorbeeld een brand hun woning zijn kwijtgeraakt. Dat er in 2021 maar 23 woningen buiten de urgentie en de voorrangregelingen vielen, wil overigens niet zeggen dat Amsterdammers zonder urgentie of voorrang totaal geen kans maakten op een woning. Niet alle met voorrang gelabelde woningen worden ook altijd toegewezen aan de doelgroep, bijvoorbeeld omdat er vanuit de doelgroep geen belangstelling is voor de woning.

Dat gezegd hebbende, wil het college dat sociale huurwoningen toegankelijk blijven voor woningzoekenden die voor geen enkele voorrang in aanmerking komen maar wel een laag inkomen hebben. Er is daarom met de AAV gekozen om te stoppen met het introduceren van nieuwe voorrangregels en om de huidige regels, wanneer de eerste effecten van de nieuwe woonruimteverdeling duidelijk zijn, te evalueren. Het college is verheugd te horen dat het AFWC hierbij wil meedenken. Met de evaluatie wordt bekeken of groepen tussen wal en schip vallen en of bijsturing noodzakelijk is. Of een garantiecategorie voor reguliere woningzoekenden hierbij een oplossing kan zijn, zoals de FAH voorstelt, kan dan worden bekeken.

3.4 Voorrang voor specifieke groepen

3.4.1 Lokale voorrang

Er zijn vier reacties binnengekomen over lokale voorrang. De FAH pleit ervoor om standaard 25% van de nieuwbouw te reserveren voor buurtbewoners, en voegt toe dat met name voor ouderen het van belang is om in de eigen sociale omgeving te blijven wonen. De FHCS stelt voor om de stadsdeelvoorrang voor aangewezen nieuwbouwcomplexen ook mogelijk te maken voor commerciële huurders. Red Amsterdam Noord vraagt om voorrang voor de huidige inwoners van Noord. De AFWC geeft aan dat vanuit het doel van de ongedeelde stad (doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot voorzieningen en zorg) ook doorstroombmogelijkheden buiten de eigen buurt van belang zijn.

Reactie college

Het college wil de stadsdeelvoorrang voor aangewezen nieuwbouwcomplexen inzetten om de band tussen bestaande wijken en nieuwbouw te versterken en bewoners te laten doorstromen binnen hun eigen stadsdeel. Dit wordt ook genoemd in de AAV. Via deze regeling is het ook mogelijk om nieuwbouwcomplexen van particulieren aan te wijzen, de regeling is dus al beschikbaar voor commerciële huurders zoals de FHCS in haar reactie voorstelt. Doordat de regeling op stadsdeelniveau is ingericht, is het ook mogelijk voor stadsdeelbewoners om tussen buurten door te stromen zoals de AFWC voorstelt.

Volgens artikel 14 van de Huisvestingswet mogen gemeentes bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor maximaal 50% voorrang geven aan mensen die binding hebben de regio in kwestie. Hiervan mag maximaal de helft (25%) van de vergunningen met

voorrang gaan naar mensen uit de gemeente¹. Op die manier wordt het recht op vrije vestiging beschermd. In het sociale segment van woningcorporaties bestaan al veel regelingen waarbij een bindingscriterium wordt gehanteerd, zoals de beroepsgroepenvoorrang of de voorrang voor Amsterdamse jongeren. Daarnaast komen door de verschillende voorrangsregelingen steeds minder woningen beschikbaar voor mensen die niet voldoen aan de specifieke voorwaarden, maar die op basis van hun inkomen wel aangewezen zijn op sociale huur. Om deze redenen wil het college niet standaard 25% van alle nieuwbouw reserveren voor bewoners uit de buurt zoals de FAH voorstelt voor de stad en Red Amsterdam Noord voor stadsdeel Noord.

3.4.2 Amsterdammers

Er zijn twintig inspraakreacties binnengekomen waarin mensen vragen om voorrang voor Amsterdammers. Men vindt het niet eerlijk dat mensen die hier al langere tijd wonen of zijn opgegroeid geen voorrang krijgen boven mensen die van buiten de stad komen. Een enkeling stelt ook voor om mensen uit Amsterdam voorrang te geven op koopwoningen in Amsterdam.

Ook bij doel 6 Betere positie van Amsterdammers op de woningmarkt, zijn reacties gekomen over voorrang voor Amsterdammers. Dit komt waarschijnlijk doordat het woord 'Amsterdammers' in het doel staat. Hierbij is ook het geluid dat Amsterdammers meer kans moeten maken op een woning. Een aantal sprekers geeft aan dat er juist geen reden is om Amsterdammers voorrang te geven. Er komen volgens hen ook mensen naar Amsterdam om te werken, zij moeten hier ook kunnen wonen.

Reactie college

Het college begrijpt dat de schaarste aan woningen veel inwoners frustrereert in hun zoektocht naar een woning. Met de stadsdeelvoorrang voor aangewezen nieuwbouwcomplexen geeft het college, op kleine schaal, al ruimte aan voorrang voor mensen die binding hebben met een stadsdeel. Samen met de woningcorporaties wordt gekeken welke nieuwbouwcomplexen in de komende jaren het beste voor deze regeling aangedragen kunnen worden binnen de grenzen van de Huisvestingswet.

Een generieke voorrangsregeling voor Amsterdammers op alle vrijkomende woningen in Amsterdam zal voor woningzoekenden wonende in Amsterdam niet veel oplossen, het grootste gedeelte van de vrijkomende sociale huurwoningen in Amsterdam gaat al naar mensen die in Amsterdam wonen. Daarnaast mogen volgens artikel 14 van de Huis-

vestingswet mogen gemeentes bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor maximaal 50% voorrang geven aan mensen die binding hebben de regio in kwestie. Hiervan mag maximaal de helft (25%) van de vergunningen met voorrang gaan naar mensen uit de gemeente. Op die manier wordt het recht op vrije vestiging beschermd. Met een generieke voorrang voor Amsterdammers wordt deze grens overschreden. Voor Amsterdamse jongeren is er reeds voorrang. Sinds september 2022 is de voorrang voor Amsterdamse jongeren operationeel in WoningNet. Een jongere krijgt voorrang als deze in de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar aaneengesloten in Amsterdam heeft gewoond. Met deze voorrangsregeling krijgen jongeren die in aanmerking komen voorrang op alle jongerenwoningen van woningcorporaties die in Amsterdam worden aangeboden via WoningNet.

3.4.3 Amsterdamse jongeren

Er zijn vijf inspraakreacties die vragen om meer aandacht voor de huisvesting van jongeren die zijn opgegroeid in Amsterdam. Vanwege de schaarste aan woningen wordt het voor hen steeds lastiger om in Amsterdam te blijven wonen. Vier sprekers vragen daarom om voorrang voor Amsterdamse jongeren. Er is ook een spreker die vindt dat jongeren juist geen voorrang moeten krijgen boven mensen die langer staan ingeschreven.

Het Wooncafé 020, de FAH en drie andere sprekers vinden dat jongeren geen tijdelijke contracten aangeboden mogen krijgen, maar dat zij meteen een vaste woonplek moeten krijgen of na afloop van het contract alsnog een vast huurcontract. Tijdelijke contracten zorgen voor onzekerheid over de toekomst.

Reactie college

Sinds september 2022 is de voorrang voor Amsterdamse jongeren operationeel in WoningNet. Een jongere krijgt deze voorrang als deze in de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar aaneengesloten in Amsterdam heeft gewoond. Met deze voorrangsregeling krijgen jongeren die in aanmerking komen voorrang op alle jongerenwoningen van woningcorporaties die in Amsterdam worden aangeboden via WoningNet. Deze woningen zijn bedoeld voor jongeren tussen de 18 en 27 jaar en worden aangeboden met een contract voor vijf jaar. Na de invoer van de voorrang voor Amsterdamse jongeren, is gebleken dat de regeling soms onrechtvaardig uitpakt. Jongeren die hun hele leven al in Amsterdam wonen, maar bijvoorbeeld korte tijd voor hun studie elders verbleven, vallen nu geheel buiten de boot. Om die reden wordt er voor de Huisvestingsverordening

1 Het ministerie van BZK stelt in de wetswijziging van de Huisvestingswet voor om dit aan te passen naar maximaal 50% lokale en regionale voorrang.

2024 voorgesteld om de voorrang voor Amsterdamse jongeren op 30-50% van de vrijkomende jongerenwoningen toe te passen.

Door woningen voor jongeren te labelen, zorgt de gemeente Amsterdam ervoor dat ook starters een kans hebben op de Amsterdamse woningmarkt. De gedachte daarachter is dat veel jongeren maar een paar jaar een sociale huurwoning nodig hebben, waarna ze op eigen kracht een woning kunnen vinden. Op jonge leeftijd maken veel jongeren immers grote sprongen in inkomen, al is het maar omdat zij bijvoorbeeld gaan samenwonen. Omdat dit uiteraard niet voor iedereen opgaat, behouden bewoners hun inschrijftijd als woningzoekende. Dit is zo geregeld in de Huisvestingswet. Met vijf jaar extra inschrijftijd hebben ze meer kans om na afloop van hun jongerencontract te kunnen doorstromen naar een andere passende woning. Het college is het ermee eens dat woningzoekenden van wie het jongerencontract afloopt perspectief moeten hebben op een nieuwe (vaste) woning die past bij hun levensfase. Zoals gezegd behouden mensen met een jongerencontract hun inschrijftijd, daarnaast is Amsterdam samen met Zaanstad een experiment gestart waarin jongeren na afloop van hun jongerencontract startpunten kunnen aanvragen. Met deze punten maken zij meer kans in hun zoektocht naar een nieuwe woning. Het college is echter niet geneigd om de tijdelijke contracten voor jongeren geheel af te schaffen. Helaas dwingt de extreme woningschaarste in Amsterdam het college om ook met tijdelijke contracten te werken. Op die manier is de doorstroom van bepaalde groepen geregeld. Juist de groep jongeren is in staat om door te stromen vanwege veranderingen in het huishouden.

3.4.4 Na overlijden ouders

Eén inspreker wil dat het makkelijker wordt voor meerderjarige kinderen om na het overlijden van de ouder(s) in de sociale huurwoning te blijven wonen. Een andere inspreker was mantelzorger voor zijn of haar ouders en is na het overlijden van de ouders door haar huurbaas gevraagd te verhuizen, zodat de woning geliberaliseerd kan worden. De inspreker vraagt of er voor mantelzorgers in deze situatie hulp geboden kan worden bij het vinden van een nieuwe passende woning.

Reactie college

Het college heeft veel begrip voor het door de insprekers ingebrachte punt en is bekend met een aantal schrijnende zaken van kinderen die uit de woning van de ouders moeten verhuizen nadat deze zijn overleden. Artikel 7:267 en of artikel 7:268 van het Burgerlijk Wetboek bepalen dat een kind een verzoek tot medehuurderschap bij de verhuurder kan indienen

na overlijden van de ouder, maar stelt daarbij dat de verhuurder hier zeggenschap heeft. Dit betekent dat het aan de corporatie is om een verzoek van medehuurderschap wel of niet te honoreren. In de praktijk zien we dat corporaties hier soms (te) streng mee omgaan. Het college wil dit punt daarom meenemen in de gesprekken met de corporaties en huurderskoepels over de nieuwe Samenwerkingsafspraken.

3.4.5 Essentiële beroepen/economische binding

Er zijn dertien inspraakreacties binnengekomen over de voorrang voor maatschappelijke beroepsgroepen, drie hiervan zijn van huurdersverenigingen. Over het algemeen is men positief over de bestaande regeling waarbij Amsterdam onder bepaalde voorwaarden voorrang geeft op sociale en middeldure huurwoningen aan onderwijs-, zorg- en politiepersoneel. Wel ziet men dat er ook andere beroepssectoren urgent kunnen zijn, en zijn er ideeën om werkenden aan de stad te binden. Samenvattend zijn er de volgende reacties:

- Ook voorrang voor mantelzorgers.
- Voorrang voor mensen werkzaam in de culturele sector.
- Leegloop van Amsterdam uit de beroepssectoren, kijk naar de vertrekkers.
- De nieuwe voorrangscategorie van beroepsgroepen moet niet in de reguliere 50% worden opgenomen.
- Mensen die in Amsterdam werkzaam zijn moeten voorrang krijgen, voorkomt files en reiskosten.
- Werkenden (zorg, onderwijs, hulpverlening) zouden voorrang moeten krijgen op basis van werkduur.
- Het huisvesten van beroepssectoren in tijdelijke woningen staat in contrast met het doel van de regeling; het binden van mensen aan de stad uit beroepen die we het hard nodig hebben.
- Naar aanleiding van lerarentekorten in Geuzenveld, speciale voorrang geven voor het basisonderwijs.
- Docenten moeten hun sociale huurwoning kunnen kopen (en inwonende kinderen boven de zestien kunnen registreren als medehuurder).
- Mix diverse doelgroepen met realistische percentages in de verschillende prijsklassen voor essentiële beroepen.

Eén inspraakreactie pleit voor een inkomenstoeslag omdat veel beroepssectoren, zoals verplegers en leraren, te veel verdienen voor sociale huur. Beroepssectoren moeten in staat worden gesteld een huis te kunnen kopen of te huren. Dit zou het minste kosten.

Reactie college

Het college betreurt het dat de aanhoudende woningnood zijn effecten heeft op verschillende doelgroepen,

en dus ook op beroepsgroepen die essentieel zijn voor de stad. Vooral het tekort aan leerkrachten, politieagenten en professionals in de zorg is een groot probleem. Het college probeert meer van deze beroepsgroepen aan te trekken en te behouden voor de stad. Hiervoor is de voorrangregeling voor beroepsgroepen in het leven geroepen, waarbij deze groepen voorrang kunnen krijgen voor sociale en middeldure huurwoningen. De keuze voor voorrang op huurwoningen voor de drie sectoren politie- zorg- onderwijs is weloverwogen tot stand gekomen. Het gaat hier namelijk om beroepen met een grote maatschappelijke betekenis, een tekort betekent een aantasting van het fundamentele recht van Amsterdammers op onderwijs, zorg en veiligheid. Personeelstekorten in deze sectoren hebben een directe impact op de burgers van de stad. Bij de invoering is specifiek voor deze drie groepen aangetoond dat het niet hebben van woonruimte een belangrijke reden is om niet te gaan werken in de stad. Naast de voorrangregeling hebben deze drie sectoren overigens ook op andere onderdelen een integraal plan gemaakt om de tekorten aan te pakken. Vanwege het almaar toenemende lerarentekort wordt de regeling ingezet op de plekken waar de tekorten het meest nijpend zijn. Er is daarom binnen deze groep een prioritering, waarbij kandidaten van basisscholen met de hoogste schoolweging bij passende geschiktheid voor gaan op leraren van andere basisscholen. Na het primair onderwijs volgt het voorgezet onderwijs.

Met onder andere corporaties zijn afspraken gemaakt over de toewijzing aan de maatschappelijke beroepsgroepen in de Samenwerkingsafspraken 2019-2023 tussen gemeente, huurdersorganisaties en corporaties. De afspraak is om jaarlijks vijftig tot honderd sociale huurwoningen en vijftig tot honderd middeldure huurwoningen beschikbaar te stellen. Het college ziet de maatschappelijke beroepsgroepen als regulier woningzoekenden die met hun beperkte aandeel ook binnen de 50% toewijzing aan regulier woningzoekenden vallen. Er is afgesproken dat als corporaties meer dan de afgesproken aantallen uit de Samenwerkingsafspraken willen toewijzen, zij dit doen in hun eigen 5% vrije toewijzingsruimte.

Uitbreiding van de regeling naar andere beroepsgroepen, acht het college gezien de grote schaarste aan betaalbare sociale en middeldure huurwoningen niet gewenst. De regeling kan ook niet worden uitgebreid naar alle werkenden, toewijzing op basis van werkduur is niet raadzaam omdat starters die je wilt binden aan de stad dan minder kans hebben. Daarnaast pleit een spreker ervoor om ook mantelzorgers voorrang te geven op een huurwoning. Verleiders en ontvangers van mantelzorg kunnen in sommige gevallen echter al urgentie aanvragen.

Het college is het eens met de reactie dat je essentiële beroepen het beste aan de stad bindt met vaste huurcontracten. Toch worden in de huidige regeling aan jongeren tot 28 jaar (tijdelijke) jongerencontracten aangeboden. Daarmee worden zij hetzelfde behandeld als andere jongeren in de stad. Deze jongeren houden perspectief op een woning, omdat zij tijd hebben om wachtduur op te bouwen en ook kunnen zij na afloop van hun contract startpunten aanvragen, hiermee maken zij meer kans om door te stromen naar een woning die dan meer bij de levensfase past. Daarnaast is het zo dat het college onderzoekt of flexwoningen een optie kunnen zijn voor de beroepssectoren. Het college is voorstander van het mengen van diverse doelgroepen en inkomensgroepen maar wil tegelijkertijd voorkomen dat er te veel (voorrang)regels en uitzonderingen ontstaan. Het voorstel dat docenten hun sociale huurwoning zouden moeten kunnen kopen en kinderen als medehuurder kunnen registreren wordt daarom niet verder uitgewerkt.

De inspraakreacties geven voor het college geen aanleiding om de huidige regeling en de beleidsvoor nemens uit de AAV aan te passen. Het college is m.b.t. de inkomensvoet van mening dat maatschappelijke beroepsgroepen geholpen moeten worden om een huis te kunnen huren of kopen. Voor Amsterdamse leraren geldt de Grotestedenbonus als extra financiële impuls om in de stad te komen werken. Sinds 2020 geldt een voorrangregeling voor sociale- en middeldure huurwoningen voor de maatschappelijke beroepsgroepen zorg, onderwijs en politie. Voorrang op een (huur) woning is niet de enige manier om beroepsgroepen aan de stad te binden. Een goede bereikbaarheid, parkeervoorzieningen maar ook een extra financiële waardering kunnen bijdragen aan het terugdringen van de tekorten. Bevoegde Amsterdamse leraren in het (speciaal) basisonderwijs en speciaal onderwijs ontvangen de Amsterdamse toelage. Leraren werkzaam op scholen waar de leerlingenpopulatie een grotere kans heeft op een onderwijsachterstand ontvangen meer compensatie dan scholen waar dit in mindere mate het geval is. Onderwijsprofessionals in het primair onderwijs kunnen daarnaast een landelijke arbeidsmarkttoelage krijgen als zij werken op een school waar de leerlingenpopulatie een grote kans heeft op een onderwijsachterstand. De (hogere) toelage op deze scholen is bedoeld om leraren te motiveren op deze scholen te komen werken. Omdat het lerarentekort op deze scholen vaak groter is, dragen de toelagen ook bij aan het gelijkmatiger verdelen over de stad.

3.4.6 Gezinnen

Er zijn twee inspraakreacties binnengekomen met betrekking tot gezinnen. Eén spreker vraagt om voorrang op een woning voor gezinnen met

kinderen. Een andere reactie is van een koppel dat in verwachting is van hun eerste kind. Voor hen is het niet duidelijk of zij al beschouwd worden als gezin en of er hulp bestaat bij het vinden van een woning voor stellen in verwachting.

Reactie college

Het college vindt het belangrijk dat gezinnen met kinderen een passende woning kunnen vinden. Daarom krijgen gezinnen in WoningNet voorrang op bepaalde vrijkomende grotere woningen. De driekamerwoningen binnen deze regeling zijn met voorrang bestemd voor huishoudens met minimaal één kind of maximaal twee kinderen. Grotere woningen (vier of meer kamers en groter dan 70m²) zijn met voorrang bestemd voor gezinnen met minimaal drie kinderen onder de achttien jaar.

Voor gezinnen in dringende situaties is het daarnaast mogelijk om situatiepunten aan te vragen, hiermee wordt de kans verhoogd op het vinden van een geschikte woning. Gezinnen die inwonen bij een ander huishouden of gezinnen waarbij ouders met kinderen uit elkaar gaan kunnen ook in aanmerking komen voor deze punten.

Het is niet mogelijk om urgentie of voorrang te krijgen als iemand zwanger is. De extreme woningschaarste in Amsterdam noopt het college om lastige keuzes te maken als het gaat om het geven van voorrang. Er is voor gekozen om alleen gezinnen met minderjarige kinderen die dakloos dreigen te raken in sommige gevallen urgentie te verlenen. Als ook mensen die in verwachting zijn urgentie zouden krijgen, zouden er te veel gezinnen voor urgentie in aanmerking komen.

3.4.7 Kunstenaars

Er zijn drie inspraakreacties binnengekomen van bezorgde kunstenaars. Ze missen aandacht voor cultuur en atelierwoningen in de plannen. Het wordt voor kunstenaars steeds lastiger om een woning te vinden in Amsterdam. Onredelijke huurverhogingen en de verkoop van atelierwoningen liggen hier volgens hen aan ten grondslag. De FAH geeft aan dat bijzondere woonvormen zoals atelierwoningen beschermd dienen te worden en pleit voor het behoud van de ijzeren voorraad atelierwoningen.

De Kunstbond en Platform Beeldende Kunst hebben samen een uitgebreide inspraakreactie ingediend. Volgens hen moet de AAV meer aandacht besteden aan de positie van kunstenaars en makers in de stad. Betaalbare woon- en werkruimte is essentieel voor deze groep om te kunnen blijven werken in de stad en bij te dragen aan het culturele klimaat. De inkomenspositie van kunstenaars staat onder druk, waardoor steeds meer van hen noodgedwongen naar

buiten de stad vertrekken. Ondanks de erkenning van het belang van betaalbare woon- en werkruimte voor kunstenaars, is de 'ijzeren voorraad' atelierwoningen onvoldoende beschermd en worden deze vaak verkocht of geliberaliseerd. Er wordt gevraagd om openbaarheid van de 'ijzeren voorraad', een stop op de verkoop van atelierwoningen en een uitbreiding van de voorraad. Ook maken zij zich zorgen over het gebruik van jongerencontracten voor atelierwoningen en de rechtszekerheid voor huurders van woon- en werkruimten in broedplaatsen. Tenslotte wordt er om aandacht gevraagd voor het ondersteunen van coöperaties en beheersvormen, waardoor bewoners meer zeggenschap hebben over hun eigen woon- en werkomgeving.

Reactie college

Ook het college vindt dat kunstenaars een belangrijke plek innemen binnen de stad, daarom moeten er voldoende betaalbare atelierwoningen beschikbaar zijn. Er zal bij het traject van de Samenwerkingsafspraken vanuit het college daarom ingezet worden op het behoud en bij voorkeur uitbreiding van het aantal atelierwoningen:

- Het naleven van de al bestaande afspraak dat er na vijf jaar opnieuw wordt getoetst (toptoets) volgens het vigerend Amsterdams broedplaatsenbeleid of er nog aanspraak kan worden gemaakt op de atelierwoning.
- Dat corporaties atelierwoningen betaalbaar houden voor de doelgroep.

3.5 Kwetsbare groepen

3.5.1 Tegen voorrang voor statushouders

Er zijn veertien insprekers die het niet eerlijk vinden dat statushouders met urgentie een woning toegewezen krijgen, terwijl het aanbod van sociale huurwoningen schaars is en de gemiddelde inschrijfduur die nodig is om kans te maken op een woning lang.

Reactie college

Door de woningschaarste moeten veel mensen jarenlang zoeken naar een passende woning. In dat kader snapt het college dat het geven van urgentie aan statushouders bij sommige insprekers gevoelig ligt. Statushouders zijn echter niet de oorzaak van de huidige wooncrisis, daarnaast gaat het overgrote gedeelte van de vrijkomende sociale huurwoningen naar andere groepen dan statushouders. Desalniettemin erkent het college dat de groeiende groep statushouders zorgt voor een verdere druk op de woningmarkt. Asielzoekers worden statushouders (of vergunninghouders) zodra zij een verblijfsvergunning krijgen. Vanaf dat moment maken zij deel uit van de Nederlandse

samenleving. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) koppelt de vergunninghouders aan gemeenten. De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel vergunninghouders gemeenten moeten huisvesten in een wettelijke taakstelling voor huisvesting vergunninghouders. De taakstelling per gemeente hangt af van het aantal inwoners. Gemeenten met veel inwoners moeten meer vergunninghouders woonruimte bieden dan gemeenten met weinig inwoners. Voor het eerste half jaar van 2023 had Amsterdam een taakstelling van 1.081 statushouders.

Statushouders zijn vanuit het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) als kwetsbare doelgroep aangemerkt en worden met urgentie gehuisvest. Om die reden heeft de gemeente Amsterdam statushouders in de Huisvestingsverordening als urgente doelgroep aangewezen. Voor heel 2023 worden er vanuit het PHKG in Amsterdam 889 woningen voor statushouders beschikbaar gesteld. Dit aantal woningen is onvoldoende om alle aan Amsterdam gekoppelde statushouders te huisvesten en betekent dat de huidige achterstand op de taakstelling verder oploopt. Als een gemeente de wettelijke taakstelling niet haalt, stijgt deze gemeente op de interventieladder. Dit is een toezichtinstrument dat bestaat uit zes stappen. Bij een hoge achterstand op de taakstelling vindt indeplaatsstelling plaats door de Provincie Noord-Holland, wat betekent dat de provincie het huisvesten van statushouders overneemt en op kosten van de gemeente uitvoert. Dit moet te allen tijde worden voorkomen.

Om een indeplaatsstelling te voorkomen, wil het college de opgave regionaal aanpakken door middel van gesprekken met de Provincie en het Rijk. Opvang, integratie en huisvesting zijn integraal met elkaar verbonden. Om die reden wordt in diverse gesprekken ingezet op het vergroten van het aantal opvangplekken in Amsterdam en meer inzet op huisvesting van statushouders in de Metropoolregio Amsterdam. Tevens zet het college in op de toevoeging van 2.500 tot 3.000 flexwoningen, die voor 33% zullen worden ingezet voor statushouders. De eerste flexwoningen zullen eind 2023 worden opgeleverd.

3.5.2 Woonbehoeften en aantallen voor kwetsbaren en tijdelijke woningen

Eén inspreker vindt dat er een goede analyse gemaakt moet worden van de woonbehoeften van dak- en thuislozen. Hij is bang dat de begrippen woningzoekende en dakloze niet juist gehanteerd worden. Hij ziet bijvoorbeeld mensen op bankjes buiten slapen die volgens hem niet dakloos, maar toerist zijn en een hotel willen uitsparen. Ook meent de inspreker dat het credo “doorstroming is de sleutel in de wooncrisis” niet volledig juist is. De wooncrisis is volgens hem veroorzaakt door een toename van het aantal vierkante

meters per persoon in combinatie met de groei van het inwoneraantal. Daarnaast vraagt de inspreker om psychisch kwetsbare daklozen en daklozen met verslavingsproblematiek met de juiste zorg te huisvesten en niet zelfstandig te laten wonen.

Een andere inspreker vraagt om een einde aan dakloosheid te maken in Amsterdam door werkelijk passende woningen voor mensen met een zorgbehoefte aan te bieden, maar niet op de duurste plekken van de stad. Daarnaast vraagt deze inspreker om niet iedereen voor te laten gaan op deze groep. Deze inspreker meent dat 66% van de huurvoorraad voor sociaal kwetsbaren genoeg is, omdat dit veel meer is dan landelijk zou worden voorgeschreven. Ook moedigt deze inspreker aan om tijdelijke noodwoningen neer te zetten en daarmee dakloosheid op te lossen. Als flexibele schil om de woningnood te ledigen. Deze inspreker toont begrip voor de huisvesting van statushouders, maar vraagt zich wel af waarom dit in Amsterdam moet gebeuren, omdat dit de duurste stad is en de wachtlijsten het langst zijn.

Ook de AFWC geeft in haar inspraakreactie aan dat zij zich niet kan vinden in het aantal van 2.100 woningen voor kwetsbare groepen. De woningcorporaties stellen dat dit aantal is gebaseerd op een te hoge mutatiegraad, namelijk 7.000 vrijkomende woningen per jaar. Als de mutatiegraad de komende jaren lager zal zijn, dan zullen er ook minder woningen naar kwetsbare groepen gaan. In 2021 werden er volgens het jaarbericht van de AFWC 8.037 woningen verhuurd via WoningNet. Daarnaast geeft de AFWC in haar reactie aan dat de ambitie om in 2040 alle kwetsbare Amsterdammers binnen drie maanden een passende woonplek aan te bieden mooi is, maar niet haalbaar. Ze roept de gemeente op om corporaties en zorgpartijen te betrekken bij het formuleren van een realistischere ambitie. Ook vraagt de AFWC op de woonbehoefte van mensen met een fysieke, verstandelijke en/of psychische beperking op te nemen in de AAV. Huurdersvereniging Arcade breekt een lans om mensen die zich in een kwetsbare situatie bevinden in geen geval op een tijdelijke woonplek te huisvesten. Zij vindt het schrijnend dat deze groep, die mogelijk nog meer dan anderen behoefte heeft aan woonzekerheid, de zekerheden van het hebben van een thuis wordt ontnomen. Ook de FAH waarschuwt voor tijdelijke contracten bij kwetsbare groepen.

Stichting !WOON vraagt het college op te passen met het aanpassen van de urgentiecriteria. De criteria voor sociaal medisch urgenten zijn al meermalen aangescherpt en bijzonder streng. De oplossing ligt volgens stichting !WOON niet in het kunstmatig terugbrengen van de vraag, maar in het creëren van meer aanbod. De AFWC vraagt waarom er twee extra urgentiegroepen worden toegevoegd, terwijl in de AAV ook de wens wordt uitgesproken om het aantal voorranggen te

beperken.

Reactie college

Het college bedankt de spreker voor zijn analyse en herkent een deel van het geschetste beeld: niet alle dak- en thuislozen hebben dezelfde vraag en behoefte aan hetzelfde aanbod. Er wordt in de aanpak van dakloosheid een onderscheid gemaakt in de woon- en ondersteuningsbehoeften en we houden daarbij ook rekening met het in staat zijn om (direct) zelfstandig te kunnen wonen en de binding met de stad. Het college herkent ook de opmerking over doorstroming. We hebben in de Amsterdamse Huisvestingsverordening het aantal vierkante meters gekoppeld aan de grootte van een huishouden en specifieke woonbehoeften, zoals bij rolstoelgeschikte woningen. We proberen er alles aan te doen om huishoudens, die bijvoorbeeld ooit begonnen als groot gezin en waarvan de kinderen inmiddels zijn uitgevlogen, aan te moedigen om naar een kleinere beter passende woning te verhuizen. Het college vindt het nooit acceptabel dat mensen op straat belanden, omdat hun huidige woning te groot voor ze is. Het college heeft weinig invloed op persoonlijke keuzes die mensen maken, daar waar we die keuzes kunnen beïnvloeden proberen wij dit zorgvuldig te doen.

Het PHKG huisvest statushouders, mensen met een sociale of medische urgentie en mensen die uitstromen uit de Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen (MOBW). Deze laatste groep bestaat o.a. uit mensen die perspectief hebben op zelfstandig wonen, maar eerst nog wonen met begeleiding op maat in een woning met een huurcontract op naam van de zorginstelling. De zorgaanbieder stelt vooraf en samen met de cliënt een woonbehoefteprofiel op. De corporatie probeert bij het aanbieden van een woning zoveel mogelijk aan te sluiten bij dit profiel, het herstel op de woning is daarbij gebaat. De huisvesting van deze groepen wordt zoveel mogelijk verdeeld over de stad in reguliere sociale corporatiewoningen. Dit kan dus op alle plekken in de stad zijn.

Net als de spreker vinden wij het belangrijk dat ook reguliere woningzoekenden met een laag inkomen kans blijven maken op een sociale huurwoning. Wij willen daarom vasthouden aan de huidige verdeelstelsel. 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt gereserveerd voor mensen uit het PHKG. Hier vallen ook de statushouders onder die vanuit het Rijk verdeeld worden over het land. 15% voor stadsvernieuwingsurgenten en 5% voor de maatwerkruimte van corporaties. De resterende 50% is beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Wij gaan graag het gesprek aan met de corporaties over het aantal van 2.100 verhuuringen voor kwetsbare groepen als dit

gebaseerd zou zijn op een te hoge mutatiegraad. Het college heeft de ambitie om in de komende jaren 2.500 tot 3.000 tijdelijke woningen te realiseren. De planning is om eind 2023 al de eerste 1.000 woningen op te leveren. De urgentie van overvolle AZC's en de forse taakstelling van het Rijk om statushouders te huisvesten gaat het college aan het hart. We willen de tijdelijke woningen daarom ook voor deze groep kwetsbaren inzetten. Uit eerdere ervaring blijkt echter dat een hoog aandeel statushouders in grote complexen (>150 woningen) de leefbaarheid onder druk zet. In de "Raadsbrief stand van zaken gemengde huisvestingslocaties voor statushouders en woonstarters" staat daarom het voornemen om het percentage statushouders per nieuw complex naar beneden bij te stellen, van 50% naar tenminste 33%. Het gaat dan niet alleen meer om jongeren, ook statushouders van 28 jaar en ouder zullen hier gehuisvest kunnen worden. Op deze manier wil het college haar verantwoordelijkheid nemen en tegelijkertijd rekening houden met de wensen van de inwoners van Amsterdam.

Het college hecht veel waarde aan de ambitieuze doelstelling om in 2040 alle kwetsbare Amsterdammer binnen drie maanden een passende woonplek aan te bieden en wil graag met de AFWC in gesprek hoe dit gerealiseerd kan worden. De ambitie zal niet worden aangepast in de AAV. Wat betreft het opnemen van de woonbehoefte van mensen met een fysieke, verstandelijke en/of psychische beperking. Deze mensen behoren ook in onze opvatting en in onze beleidsterreinen tot een groep die een plek verdient in de stad. Afhankelijk van de woon- en zorgbehoefte die het best bij deze mensen past, zal er een geschikte woonvorm gevonden moeten worden. Als deze niet bestaat, dan zal er samen nagedacht moeten worden over wat er precies mist en wat mogelijk is. Het college staat altijd open voor deze gesprekken.

Het college begrijpt de oproep van Huurdersvereniging Arcade en de zorgen van de FAH om in het geval van kwetsbare groepen niet met tijdelijke contracten te werken. Helaas is de woningnood in Amsterdam zo groot dat het college genoodzaakt is om alle oplossingen aan te grijpen en daarbij een zorgvuldige afweging te maken. Er zal rekening worden gehouden met de specifieke hulpvraag van kwetsbare Amsterdammers. Op dit moment kunnen alle kwetsbare groepen die een tijdelijk contract krijgen gebruik maken van de Ruggensteunregeling. Dit betekent dat nadat het tijdelijke contract afloopt en het niet zelf is gelukt om vervangende huisvesting te vinden zij een woningaanbod krijgen van de gemeente. In de AAV geeft het college aan dat zij wil inzetten op het ontwikkelen van alternatieve woonvormen voor kwetsbare groepen. Voor sommige kwetsbare groepen biedt alleen een huurcontract voor onbepaalde tijd uitkomst. Het college is van mening dat andere groe-

pen wel gebaat kunnen zijn bij een tijdelijke woning. Vanwege het grote tekort aan huisvesting is het onmogelijk om alle kwetsbare Amsterdammers een woning voor onbepaalde tijd aan te bieden. De wachttijden voor urgenten lopen al langere tijd op, omdat de groep sterker groeit dan het aantal beschikbare woningen. Alleen door ook te zoeken naar alternatieve en tijdelijke oplossingen kan de wachttijd voor kwetsbaren beperkt worden.

Het college heeft in de AAV het voornemen opgenomen om de urgentiecriteria in Amsterdam te herzien. In de AAV is nadrukkelijk niet opgenomen om het aantal urgenten in Amsterdam terug te brengen, zoals stichting !WOON aangeeft in haar reactie. Wel denkt het college dat de urgentieregeling zoals Amsterdam deze nu kent op bepaalde punten verbeterd kan worden. Zij hoopt op die manier meer ruimte voor maatwerk te scheppen en wil graag dat er minder nadruk op de weigeringsgronden (en meer op de situatie van de aanvrager) komt te liggen. Tegelijkertijd heeft het college in de AAV ook duidelijk gemaakt dat ze niet voornemens is om nieuwe groepen toe te voegen aan de bestaande urgente groepen. Met de huidige vraag is er al een groot tekort aan woningen voor kwetsbare groepen. Het doel van het herzien van de criteria voor urgentie is dus niet het terugbrengen van de vraag, maar om ervoor te zorgen dat de beschikbare woningen ook daadwerkelijk terecht komen bij degenen die deze het dringendst nodig hebben. Daarnaast zet het college ook in op het creëren van meer woonplekken. We breiden de huidige groep kwetsbare bewoners niet uit met uitzondering van Amsterdammers met een Openbare Orde en Veiligheidsachtergrond en de meest kwetsbare groep economisch daklozen. 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. Daarnaast blijft het streven om te stoppen met het introduceren van nieuwe voorrangsregels en worden de huidige regels, als de eerste effecten van de nieuwe woonruimteverdeling duidelijk zijn, geëvalueerd.

3.5.3 Vereisten van wonen met begeleiding

Eén inspreker maakt zich zorgen over de groep mensen die uitstroomt via het PHKG en gaat wonen via het “Housing First” principe. De inspreker geeft mee dat soms onderschat wordt welke vaardigheden minimaal vereist zijn voor het zelfstandig wonen en is van mening dat een deel van de doelgroep de vereiste vaardigheden onvoldoende leert. Zoals financieel beheer, zelfzorg, sociale vaardigheden en zelfinzicht. De inspreker vreest dat problematisch woongedrag zal leiden tot huurschulden, (geluids)

overlast en vervuiling. En is van mening dat sommigen wellicht beter buiten de stad op een zorglocatie gehuisvest kunnen worden. De inspreker lijkt het goed als er keuze mogelijk is, zodat mensen gehuisvest kunnen worden in uiteenlopende woonvormen. Pas dan kan er maatwerk worden geleverd, gelet op de nare incidenten die zich met kwetsbaren in de stad hebben voorgedaan. Ook trekt de inspreker de doorzettingsmacht van de Meldpunten Zorg en Woonoverlast in twijfel. Volgens de inspreker stellen zij zich terughoudend op vanwege privacyregels. Mensen die de ogen en oren van de hulpverlening willen zijn worden niet serieus genomen en haken daarom af. Het is eenrichtingsverkeer: omwonenden mogen melden, maar worden niet gezien als een waardevolle partner bij de oplossing. Overlastsituaties kunnen op deze wijze jarenlang aanhouden, waardoor het draagvlak in buurten verdwijnt. De inspreker omschrijft zichzelf als buurvrouw van een overlastgevende buurman en is woonbegeleider bij een Amsterdamse zorgaanbieder. Na drie jaar van vele meldingen door verschillende bureaus is aan de overlastgevende buurman een andere huurwoning aangeboden.

Reactie college

Het college betreft de persoonlijke situatie van de inspreker en de situatie voor zowel de omwonenden als de bewoner zelf die niet op de juiste plek of met de juiste begeleiding gehuisvest is geweest. Het college erkent dat het niet altijd goed gaat. Dit kan met verschillende factoren te maken hebben. Wij zijn het met de inspreker eens dat het hele proces van huisvesting van kwetsbare bewoners valt of staat bij heldere afspraken, ruimte voor maatwerk en een goed werkend overlastprotocol. Wij hebben ons proces samen met de corporaties en de zorgaanbieders geregeld binnen de [Tien Werkafspraken ‘Thuis in de Wijk’](#): passend wonen met zorg op maat. Om op alle punten van de inspreker in te gaan, willen wij deels verwijzen naar deze afspraken. Een aantal licht het college toe, maar zij kan niet ingaan op de casus zelf.

Een belangrijk uitgangspunt van wonen met begeleiding is dat er gekeken wordt naar de behoefte en mogelijkheden van de cliënt. Daar hoort bij dat iemand beter zou kunnen herstellen in een prikkelarme omgeving dichtbij de natuur. In een vroeg stadium wordt een inschatting gemaakt van de zelfstandigheid en de zelfredzaamheid van de individuele cliënt. Hierbij kan het voorkomen dat er een verkeerde inschatting gemaakt wordt, maar dan zijn er tal van mogelijkheden om hierop terug te komen. Er zijn ook cliënten uit de MOBW voor wie zelfstandig wonen nu en op termijn geen optie is. In alle gevallen wordt de woonsituatie afgestemd op het perspectief van de cliënt. In de werkafspraken houden de partners (corporaties,

zorgaanbieders, gemeente) nadrukkelijk rekening met het recht van alle Amsterdammers op een prettige woonomgeving. De werkafspraken zijn aangevuld met een gezamenlijk overlastprotocol. In een convenant is geregeld dat corporaties overlastklachten direct bij de zorgaanbieder kunnen melden. Bij overlast wordt zo snel mogelijk gehandeld en het moet duidelijk merkbaar zijn, ook voor de melders, dat wordt gewerkt aan vermindering van de overlast. Regelmatig contact met de burens is daar onderdeel van. Vanaf de start van het zelfstandig wonen is het voorkomen van ongewenst gedrag op de woning, waaronder het veroorzaken van overlast, onderwerp van gesprek tussen de zorgaanbieder en de bewoner. De zorgaanbieder maakt vooraf een analyse van de kansen op succesvol (begeleid) zelfstandig wonen en het risico op overlast. De volgende criteria zijn leidend: de bewoner betaalt de huur en andere vaste lasten, de bewoner is een goede buur en veroorzaakt geen overlast en de bewoner accepteert begeleiding en doet de deur open voor de woonbegeleider. Ook heeft de bewoner gepersonaliseerde doelen waaraan hij actief moet werken en de voortgang wordt continue bewaakt. Deze doelen raken aan de vereisten waar de inspreker aan refereert: de bewoner functioneert sociaal stabiel, psychisch stabiel en financieel stabiel. De bewoner krijgt het huurcontract pas op eigen naam als aan deze woondoelen voldaan is. Er is een onafhankelijke derde die deze toets ook uitvoert en zowel de corporatie als de zorgaanbieder als de cliënt moeten het eens zijn dat de bewoner helemaal zelfstandig kan gaan wonen.

Vooraf, tijdens de kennismaking en bij evaluatiemomenten wordt besproken op welke manier de bewoner zich gaat verhouden tot de burens en de buurt. De zorgaanbieder en woningcorporaties onderhouden korte lijntjes bij een bewoner met een hoog risico op overlastgevend gedrag. Het Meldpunt Zorg en Woonoverlast heeft een belangrijke regiefunctie. Tussen het PHKG en alle meldpunten in de stad is er op korte termijn een bijeenkomst om uit te wisselen welke zaken anders of beter kunnen. Het signaal van de inspreker zal dan ook besproken worden, omdat zaken die in theorie goed afgesproken lijken, spijtig genoeg in de praktijk anders kunnen uitpakken.

3.5.4 Opvang

Eén inspreker geeft mee dat mensen die op straat komen te staan, om welke reden dan ook, opgevangen moeten worden.

Reactie college

Ook het college wil niet dat mensen op straat terecht komen, daar wordt op veel manieren aan gewerkt. Wanneer iemand toch dakloos raakt, is er voor de meest kwetsbare mensen opvang vanuit de Wet maatschap-

pelijke ondersteuning (Wmo). Daarnaast worden voor economisch daklozen, waarbij de huisvestingsvraag voorop staat, steeds meer (tijdelijke) woonoplossingen ontwikkeld. Voor de Huisvestingsverordening 2024 wordt voorgesteld om een urgentie categorie voor de meest kwetsbare economisch daklozen te hanteren. Helaas is het niet mogelijk, met het oog op huisvestingsmogelijkheden en financiën, om voor iedereen opvang of structurele huisvesting in Amsterdam te realiseren. Er wordt daarom altijd door professionals gekeken naar waar iemands perspectief ligt.

3.5.5 Voorkomen dakloosheid

De FAH wil vastleggen dat bij huurachterstand geen huisuitzettingen en afsluitingen van gas, elektra en water plaatsvinden. De AFWC heeft gevraagd de tekst in de AAV aan te passen naar “zo min mogelijk dakloosheid door huisuitzettingen veroorzaakt door financiële problemen.”

Reactie college

Wij ondersteunen de inbreng van de FAH. Het wordt ook dankzij landelijke wetgeving steeds belangrijker gevonden om huisuitzettingen en daarmee dakloosheid te voorkomen. Sinds 1 januari 2021 is de WGs gewijzigd. Een belangrijk doel van de nieuwe wetgeving is het voorkomen van huisuitzettingen. Daarom zijn alle verhuurders vanaf 1 januari 2021 verplicht om huurachterstanden bij de gemeente te melden. Zodra een huurder twee maanden achterloopt met betalen, stuurt de corporatie en in toenemende mate ook de particuliere verhuurder een melding naar het team Geregeld Betaling. Huurders met betalingsproblemen worden dan ondersteund met budgetadvies en inkomensreparatie en, als er sprake is van een bijstandsuitkering, wordt iemand geholpen bij het betalen van de vaste lasten. Op deze manier worden oplopende schulden en mogelijke dakloosheid voorkomen. Er zijn in 2022 32 Amsterdamse corporatiewoningen ontruimd vanwege huurschulden. Dit zijn er 32 te veel, maar de aantallen dalen nog ieder jaar. Bij de 32 ontruimingens waren geen gezinnen met minderjarige kinderen betrokken.

Amsterdam kent daarnaast een pakket van maatwerkinterventies op het gebied van werk, wonen, inkomen en schulden. Met de Buurteams heeft Amsterdam voor burgers een laagdrempelig netwerk in de wijk. Hier kunnen mensen terecht om de mogelijkheden voor ondersteuning te bespreken, ook voor vragen rondom de energierekening en bijzondere bijstand. Er kan dan ook een breder gesprek gevoerd worden over eventuele andere schulden of problemen. De AFWC heeft ons gevraagd de tekst in de AAV aan te passen naar “zo min mogelijk dakloosheid door huisuitzettingen veroorzaakt door financiële proble-

men.” Zij geven aan dat sommige huisuitzettingen door huurschulden niet voorkomen kunnen worden. Bijvoorbeeld als mensen op geen enkele manier willen meewerken. Het college is het eens met de AFWC dat er ondanks maximale inspanningen en geboden ondersteuning soms situaties niet voorkomen kunnen worden. Deze nuance staat in de AAV. Geen dakloosheid door huisuitzettingen blijft echter wel het doel.

3.5.6 Harde regionale afspraken en landelijke afspraken op basis van fair share

Eén inspreker geeft aan dat de gemeente Amsterdam specifiek zou moeten bouwen voor dak- en thuislozen zodat zij een basis hebben voor de toekomst. En vraagt het college tegelijkertijd een vuist te maken bij de Rijksoverheid en omliggende gemeenten om ook woningen voor deze groepen te bouwen.

Wooncafé 020 vindt dat de opvang van kwetsbare groepen een maatschappelijke taak is, die niet alleen door corporaties maar stadsbreed moet worden gedragen. Vroeger moesten huiseigenaren, particuliere verhuurders en projectontwikkelaars ook hun bijdrage leveren. Wooncafé 020 acht de MRA als oplossing in de regio voor het doorstromen en het eerlijker verdelen van mensen in een kwetsbare positie (fair share) als moeilijk haalbaar vanwege het kabinetsbeleid. Het zoeken naar een gemeenschappelijke oplossing is in de praktijk geen sinecure, omdat door de decentralisatie van de zorg de opvang van kwetsbare burgers drukt op de gemeentelijke begroting. Wooncafé 020 denkt dat Amsterdam vergeet dat de andere gemeenten in de MRA ook kampen met lange wachtlijsten, zowel voor de kwetsbare groepen als reguliere woningzoekenden. De AFWC geeft aan blij te zijn met de inzet van de gemeente om de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen beter over de regio te verdelen.

Reactie college

Hoewel de gemeente Amsterdam soms bouwt voor specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld voor senioren of rolstoelgebruikers, hebben dakloze Amsterdammers niet per definitie een bepaald type woning nodig. Het college kiest ervoor om vast te houden aan de staande ambitie dat er elk jaar 7.500 woningen worden gerealiseerd in de nieuwbouw. Ook dak- en thuislozen komen in aanmerking voor dit nieuwbouwaanbod. Het college is het met de inspreker eens dat er een evenwichtigere verdeling van sociale huurwoningen, ook voor kwetsbare groepen, in Nederland moet komen. In verschillende overleggen en gremia wordt gelobbyd voor de verplichting voor elke gemeente om minimaal 30% sociale huur te realiseren in hun woningvoorraad. Daarnaast zet het college er in het lobbytraject op in dat elke gemeente 30% van de

sociale huur beschikbaar stelt voor aandachtsgroepen. De MRA is koploperregio in het landelijk programma “Een thuis voor iedereen”. Dit loopt vooruit op de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting en de Regionale Aanpak huisvesting van aandachtsgroepen in de MRA en zorgt ervoor zorgen dat wij tot regionale en landelijke afspraken komen op basis van fair share. Net als Wooncafé 020 beseft het college dat de wooncrisis een landelijk probleem is en er zal dan ook over meer gepraat moeten worden met andere gemeenten dan wachtlijsten en vierkante meters. Ook de (sociale) voorzieningen, typen huisvesting en financiële middelen zijn onderwerp van de regionale en landelijke lobby.

3.5.7 Ongedeelde stad

Het HNA vraagt hoe de gemeente voorkomt dat er op termijn getto's van arm en zwak ontstaan, met name in complexen buiten de ring? Het HNA pleit voor meer woningen voor hen die deze het hardst nodig hebben, maar niet geconcentreerd in complexen met sociale woningen.

Reactie college

In Amsterdam is de voorraad sociale huurwoningen niet gelijkmatig verdeeld over de stad. Bewoners die relatief laag scoren op het gebied van inkomen, opleidingsniveau, werk en gezondheid wonen relatief vaak in wijken met veel sociale huurwoningen. Ook de mensen die gehuisvest worden via het PHKG komen hier vaak terecht, omdat zij vanwege een laag inkomen op een goedkope woning zijn aangewezen. De corporaties en zorgaanbieders gaan bij de toewijzing zorgvuldig te werk: zij houden zowel rekening met de stapeling van kwetsbaarheid in wooncomplexen en buurten als met de invloed van de omgeving op het herstel van de kwetsbare bewoner. In sommige kwetsbare complexen of straten bieden zij géén woningen aan deze huishoudens aan. Ook proberen de corporaties in sterkere buurten (in Zuid, Centrum en West) juist meer woningen aan te bieden aan huishoudens met begeleiding. Dit is terug te zien in de cijfers, in Centrum en Zuid en in sterkere wijken in West en Noord zien we dat de woningen relatief vaak naar huurders met begeleiding gaan. In deze buurten komen echter ook weinig corporatiewoningen vrij voor verhuur. Er is, met andere woorden, weinig ruimte om te sturen. Het college neemt dit signaal van het HNA serieus maar de opgave van het PHKG is onverminderd groot en ook de komende jaren blijft het nodig om tenminste 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen te reserveren. Deze woningen komen nu eenmaal vaker beschikbaar in wijken die relatief kwetsbaar zijn.

3.5.8 Reactie POA

Platform Opvang Amsterdam (POA) spreekt waardering

uit over de totstandkoming en de inhoudelijke doelen van de AAV, maar mist een aantal essentiële zaken:

- De op hoofdlijnen beschreven AAV biedt veel kansen, maar laat nog veel ruimte aan hoe de gemeente met de partijen invulling gaan geven aan die kansen. POA vraagt om de rol van de gemeente explicieter uit te werken in de AAV, inclusief een uitwerking van de implementatie en de beschikbare middelen. POA is bereid een bijdrage te leveren en ziet de uitnodiging tegemoet.
- De AAV richt zich té veel op ouderen, maar schenkt te weinig aandacht aan de woonvragen van Amsterdammers met een fysieke, verstandelijke en/of psychische beperking. POA merkt op dat financieringsvorm van zorg bepalend is voor het gemeentelijke huisvestingsbeleid.
- In de AAV worden woonconcepten genoemd. POA mist echter de gemengd wonen concepten. POA adviseert om de genoemde concepten op hoofdlijnen uit te werken om te voorkomen dat mensen hieraan een eigen invulling zullen geven. POA initieert om in de AAV een beeld én samenhang te schetsen van wonen voor Amsterdammers met een zorgvraag.
- POA spreekt waardering uit dat de economisch daklozen in de AAV een plek hebben gekregen, maar mist concrete acties om meer tijdelijke woonplekken te realiseren in leegstand.
- POA mist een gebiedsgerichte uitwerking van de opgave en wil samen met de gemeente buurtgerichte systemen en ideeën bij elkaar brengen naar voorbeeld van het project 'Stadeiland 2030 Niemand is een eiland'. De wens is om onderdelen uit de AAV met elkaar vorm te geven.
- POA wenst een verdiepingsslag van de woonzorgvisie die nu gemaakt is in samenwerking met Companen, omdat ze een visie mist op de consequenties van de analyse. Ook wil POA dit samen met de corporaties doen. Ze vragen expliciet om een verbetering van de kwaliteit van data en een voorstel daartoe.
- POA mist samenhang in de AAV met het landelijk beleid (Nationaal Actieplan Dakloosheid) en de samenhang met gemeentelijk beleid.
- POA mist visie op het thema ontmoeten; Amsterdammers in een kwetsbare positie hebben veel baat bij laagdrempelige ontmoetingsplekken en juist hierop is bezuinigd. POA ziet dit graag terug in de AAV.

Reactie college

Het college is blij om te horen dat het POA wil meedelen bij de uitwerking en implementatie van de AAV.

Het succes van de AAV staat of valt met samenwerking. In hoofdstuk 7 'Hoe gaan we aan de slag' staat beschreven welke verwachtingen de gemeente hierbij heeft ten op zichte van zorgpartijen.

Het college bedankt het POA hartelijk voor hun betrokkenheid bij de totstandkoming en het delen van hun zienswijze op het concept van de AAV. We hebben bij het schrijven van de AAV een aantal doelen nagestreefd. Eén daarvan is om de AAV beknopt en leesbaar voor iedereen te maken. We hebben er ook voor willen waken niet te veel in de uitwerking van doelen te schieten, zodat er naar uw mening wellicht te weinig concrete acties in staan. Uiteraard komt er na vaststelling van de AAV een uitvoeringsprogramma waarbij we het POA alvast willen bedanken voor het aanbod om een bijdrage daaraan te leveren. De AAV is op hoofdlijnen geschreven en we hebben zoveel mogelijk doelgroepen benoemd waar dat nodig was. Economisch daklozen worden bijvoorbeeld genoemd, daaronder vallen ook weer subgroepen (b.v. gezinnen, jongeren, etc.) waarvoor een andere benadering zal gelden. Wat wij beoogd hebben door deze groep aandacht te geven in de AAV, is de redelijk nieuwe koers die de gemeente hiermee inslaat. We gaan meer voor deze groep in haar algemeenheid doen. Ouderen en kwetsbare groepen hebben altijd al een plek gehad in onze aanpak. U mist specifieke aandacht voor mensen met een fysieke, verstandelijke en/of psychische beperking. Deze mensen behoren ook in onze opvatting en in onze beleidsterreinen tot een groep die een plek verdient in de stad. Afhankelijk van de woon- en zorgbehoefte die het best bij deze mensen past, zal er een geschikte woonvorm gevonden moeten worden. Als deze niet bestaat, dan zal er nagedacht moeten worden samen met POA over wat er precies mist en wat mogelijk is. Het college staat altijd open voor deze gesprekken.

Het klopt dat de wijze van financiering deels bepalend is voor de zeggenschap en de doorzettingsmacht die de gemeente heeft, maar dat ontslaat ons niet om een rol aan te nemen die bij onze verantwoordelijkheid past. Intensieve zorg wordt geleverd vanuit Wet langdurige zorg (Wlz) ofwel Zorverzekeringwet (Zvw) en persoonsgebonden budget (pgb). Vanuit de Wmo of de Jeugdwet wordt weer andersoortige ondersteuning geleverd. Er is een speciale aanpak voor rolstoelwoningen en binnen het PHKG worden ook mensen met een fysieke, verstandelijke en/of psychische beperking gehuisvest, mits er perspectief is op zelfstandig wonen. Als dit niet aan de orde is, dan gaat het programma Maatschappelijke Voorzieningen in samenwerking met Vastgoed over andere woonvormen. Zoals in het voorstel voor de AAV al genoemd is zijn er verschillende woonconcepten die nog ontwikkeld moeten worden.

Alle meedenkkraft juichen we van harte toe.

Als het gaat om het huisvesten en ontwikkelen van woonvoorzieningen heeft de gemeente een rol, maar dat is alleen de vastgoedkant en het fysiek inpassen van dergelijke locaties.

Met betrekking tot het missen van gemengde woonconcepten. Zoals hierboven al gezegd heeft de AAV als doel om aan te geven dat we vanuit de gemeente deze verschillende woonconcepten graag willen uitwerken met de bijbehorende stakeholders, zoals: cliënten, cliëntondersteuning, belangenbehartigers, zorgaanbieders en corporaties. Eigen beelden helpen in het creatieproces. Wij geven er de voorkeur aan om deze nog niet vastomlijnde concepten nog niet verder uit te werken.

Er is afgesproken dat in het PHKG één centrale plek ingericht wordt waar mogelijkheden om bijvoorbeeld leegstand te benutten getoetst kan worden. Hierbij kan ook gekeken worden naar economisch daklozen. Ook willen we de mogelijkheid bieden voor partijen die tot het POA behoren om initiatieven in te brengen. Wij willen adviseren om externe partijen uit te nodigen om locaties of panden aan te kunnen dragen. Een model voor het aandragen van locaties en panden wordt op dit moment uitgewerkt met Gemeentelijk Vastgoed en Directie G&O van Gemeente Amsterdam. Gewenste oplossing zou wat ons betreft zijn om de krachten bundelen en korte lijnen te ontwerpen zodat initiatieven beter tot resultaten kunnen leiden.

Met de AAV stelt het college een stedelijk kader vast. Tegelijkertijd realiseren wij ons dat de onderdelen verschillend zullen uitpakken in de zeven stadsdelen en in het stadsgebied Weesp. Waar nodig werken we gebiedsgericht. Het vaststellen van de AAV vormt de start voor de uitvoering van de in de aanpak genoemde inspanningen en doelen waarvan een deel nog inhoudelijk dient te worden uitgewerkt. De gebiedsgerichte uitwerking van de AAV zal later in 2023 vorm krijgen. Ons voornemen is om ook woonzorg opgave hierin mee te nemen.

Het college is het met het POA eens dat we continu moeten blijven leren en verbeteren om met hoogwaardige data te kunnen werken en het begrijpt de vraag om een verdiepingsslag van de woonzorganalyse. De analyse van Companen geeft een basis, maar leidde ook tot het inzicht dat niet voor alle onderzochte doelgroepen van de woonzorganalyse de juiste data beschikbaar waren. Er is bijvoorbeeld gebleken dat de doelgroep economisch daklozen lastig in beeld is te brengen is, Daarom zal het college de komende tijd met de corporaties en het POA in gesprek blijven als

het gaat om het verbeteren van data en onderzoek.

Het college onderschrijft het belang van het Nationaal Actieplan Dakloosheid. Veel punten uit het Nationaal Actieplan Dakloosheid komen ook terug in de AAV onder doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben.

De AAV besteedt, verdeeld over meerdere doelstellingen, aandacht aan het behoud van bestaanszekerheid. Financiële bestaanszekerheid en vroeg signalering van schulden vormen een belangrijk onderdeel van huisvesting en het scheiden van wonen en zorg. Het is een voorwaarde om te werken aan preventie van dakloosheid. Meer betaalbare woningen dragen bij aan het oplossen en voorkomen van dakloosheid. Aan komende jaren worden er in Amsterdam veel nieuwe woningen gebouwd en wordt de bestaande voorraad beschermd. Omslagwoningen bevorderen doorstroom van de MOBW-doelgroepen. Ook geeft de AAV voorbeelden van tijdelijke woonoplossingen en informeert over de nieuwe woonruimteverdeling. Kortom, veel elementen van het Amsterdamse beleid vinden we terug in het Nationaal Actieplan Dakloosheid.

Het college is zich bewust van het belang van ontmoeten, voor zowel kwetsbare mensen als ouderen die vaker en langer thuis zullen blijven wonen. In de AAV staat benoemd dat nieuwe woonzorgconcepten vragen om betere afstemming, efficiëntere inzet van personeel en nieuwe financieringsarrangementen vanuit de verschillende welzijns- en zorgdomeinen. Daarbij gaat het ook om het financieren van investerings- en exploitatiekosten van ontmoetingsplekken. Bij de landelijke overheid pleiten we voor meer ruimte voor domein overstijgende financiering. Bij de gebiedsgerichte uitwerking van de AAV zullen we samen partners werken aan het realiseren van meer zelfstandige geclusterde woningen met ontmoetingsruimten als ook woonzorgcirkels, waar ontmoeting een belangrijk onderdeel van is.

3.6 Woonwagens

Er zijn twee inspraakreacties ontvangen over de aparte toewijzingssystematiek voor woonwagenbewoners, een van het HNA en één van de AFWC. Het HNA vraagt zich af in hoeverre er bij de verdeling van standplaatsen beperkingen zijn ten aanzien van de lokale binding, zoals bij de reguliere woonruimteverdeling het geval is. Daarnaast geeft de AFWC in zijn inspraakreactie aan geen meerwaarde te zien in het overdragen van het beheer van de woonwagenstandplaatsen van de gemeente naar de corporaties.

Reactie college

De voorrangregels voor lokale en regionale binding gelden voor woningen én standplaatsen. De toewijzing van standplaatsen aan woonwagenbewoners valt ook onder de lokale ruimte, omdat voorrang wordt gegeven aan bewoners die al een woonwagenstandplaats huren in Amsterdam. Deze groep telt dus mee voor de totale lokale ruimte van de gemeente Amsterdam die wettelijk is gelimiteerd. Net als bij de lokale ruimte voor reguliere woningen, blijft het college ook hier alert op de maximale percentages die gelden voor lokale en regionale voorrang. Wel benadrukt het college dat de wettelijke grenzen nog niet zijn bereikt: er is nog ruimte over.

Ten aanzien van het overdragen van het beheer aan de corporaties, ziet het college hier wel meerwaarde in. In juni 2018 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken bij een kadernota van toenmalig minister Ollongren het belang van de overdracht van het beheer van woonwagenstandplaatsen naar woningcorporaties onderstreept. De meerwaarde voor zowel gemeenten als woningcorporaties is dat beide partijen in een natuurlijke rol tegenover de woonwagenbewoners komen te staan. De corporaties als verhuurder en beheerder van de standplaatsen, de gemeente als beheerder van de openbare ruimte en toezichthouder op de publiekrechtelijke regelgeving. Het college behoudt dan ook de ambitie om het beheer op termijn over te dragen.

Doel 4 Passender wonen

4.1 Passender wonen en doorstroming algemeen

Op het voornemen om via het stimuleren van doorstroming in de woningvoorraad bij te dragen aan een betere passende woonsituatie voor Amsterdammers wordt positief gereageerd. De AFWC, FAH, stichting !WOON, Huurdersvereniging Arcade, d'Oude Stadt en een vijftal individuele insprekers spreken zich uit voor het inzetten op doorstroming.

Reactie college

Het college is verheugd over de positieve reacties op het voornemen om in te zetten op doorstroming. Doorstroming is één van de speerpunten in de AAV. Doorstroming vraagt om meer beschikbare woningen voor ouderen en gezinnen in het sociale en middeldure segment en, zowel in bestaande voorraad als in nieuwbouw, en om persoonlijke begeleiding en stimulering van met name ouderen, daarop zetten we dan ook in.

4.2 Aanbod grote woningen

Het beeld dat er meer aanbod aan grote woningen moet komen wordt door vier individuele insprekers onderschreven.

Reactie college

Het college ziet zich bevestigd in de keuze om in te zetten op een beter passend wonen voor (grote) gezinnen.

4.3 Focus op ouderen en gezinnen om verhuistromen op gang te krijgen

De FAH, Red Amsterdam Noord en twee individuele insprekers reageren kritisch op de keuze om de inspanningen wat betreft meer aanbod te richten op ouderen en gezinnen en pleiten ervoor om de inspanningen te richten op alle doelgroepen met een urgente woningbehoefte en op maatwerk. Wooncafé 020, Housing Anywhere en acht individuele insprekers vinden dat jongeren tenminste evenveel of meer aandacht verdienen dan gezinnen.

Reactie college

Het college onderschrijft dat de woningschaarste onder alle doelgroepen voelbaar en urgent is. Met het inzetten op het realiseren van aanbod voor grote gezinnen en ouderen creëren we de langste verhuisketens en daarmee de meeste doorstroom in de bestaande voorraad. Bij een verhuizing van grote gezinnen en ouderen komen bovendien woningen vrij voor alleenstaanden, starters en andere kleine, startende gezinnen. De mogelijkheden om door middel van nieuwbouw doorstroming te stimuleren zijn per gebied en project verschillend. Het realiseren van grote betaalbare woningen in de nieuwbouw is maar beperkt mogelijk. Dit komt hieronder aan bod.

4.4 Nieuwbouw voor doorstroom

Nieuwbouw wordt door de meeste insprekers op dit thema als een deel van de oplossing gezien. Over het type woningen dat gerealiseerd zou moeten worden verschillen de opvattingen. Zes individuele insprekers vinden dat er nu te kleine woningen worden gebouwd en pleiten voor nieuwbouw van voldoende oppervlakte. De AFWC vindt het bouwen van veel grote (betaalbare) gezinswoningen niet realistisch en is van mening dat voor deze doelgroep vooral in de bestaande voorraad de oplossing gezocht moet worden. De FAH is geen voorstander om bij nieuwbouw de nadruk te leggen op specifieke doelgroepen. En wil dat gebouwd wordt voor alle doelgroepen, omdat er voor alle doelgroepen grote tekorten en lange wachttijden zijn. De NEPROM ziet een behoefte bij Amsterdammers aan middeldure koopwoningen en verwacht dat het bouwen in dit segment bijdraagt aan de doorstroming in de bestaande voorraad. Wel is de NEPROM niet voorstaande om dit in de huur te realiseren. Zij vraagt dan ook om meer inzet in de middeldure koop. Eén inspreker vraagt aandacht voor de bouw van meer rolstoelwoningen. Een ander bepleit om vooral te bouwen in het sociale en middensegment.

Reactie college

Het college is blij met de brede consensus over de noodzaak om via nieuwbouw bij te dragen aan het verminderen van de woningnood onder Amsterdammers. Met het oog op doorstroming zien we hier een functie voor het bouwen voor ouderen en grote gezinnen. Zo blijkt uit het onderzoek 'Verhuisketens van de nieuwbouw' in 2020 (Hester Booi, januari 2022), dat bij nieuwbouw voor gezinnen het aantal langere verhuisketens gemiddeld drie keer zo groot is als bij nieuwbouw

die wordt betrokken door alleenwonenden. Ook blijkt dat hoe groter een nieuwbouwwoning is, hoe vaker een lange verhuisketen ontstaat. Zo blijkt uit het onderzoek dat bij nieuwbouw groter dan 90 m² het aantal lange verhuisketens circa 25% was, terwijl bij woningen kleiner dan 60 m² in 7% van de gevallen een langere verhuisketen tot stand komt. Met name in de vrije sector koop worden nog grote woningen gebouwd.

Opgaven, mogelijkheden en kansen om dit te realiseren verschillen echter per nieuwbouwlocatie. Met een gebiedsgerichte benadering voor nieuwbouw zal een afweging gemaakt worden over welk woningaanbod (zowel qua oppervlakte, prijssegment als eigendom) en voor welke doelgroepen zal worden gebouwd. Kanttekening is wel dat de behoefte vaak groter is dan wat we de komende tijd kunnen bijbouwen. Daarom zullen we keuzes moeten maken.

Het college deelt de constatering van de FAH dat er bij alle groepen woningschaarste is. Het college vindt het gezien de toenemende vergrijzing echter van belang om extra aandacht te besteden aan ouderenhuisvesting. Geclusterde ouderenhuisvesting is een woonvorm die voorziet in een behoefte bij ouderen (sociale contacten, minder eenzaamheid) en maakt het bovendien mogelijk om zorg beter te organiseren. Niet alle ouderen hebben een voorkeur voor geclusterd wonen. Uiteraard kunnen ouderen ook in een reguliere nieuwbouwwoning wonen. Positief is dat in Amsterdam 90% van de sociale nieuwbouwwoningen aanpasbaar aan zorg worden gebouwd en een groot deel van de nieuwbouw een 'nultredenwoning' is en hiermee geschikt voor ouderen. Het doorverhuizen van ouderen naar nieuwbouw draagt bij aan de doorstroming in de bestaande voorraad. Overigens zal de woonvraag van ouderen bij lange na niet opgelost kunnen worden door het toevoegen van nieuwbouw, en zullen ook oplossingen in de bestaande voorraad gezocht worden. Op oplossingen in de bestaande voorraad zet het college dan ook fors in. Dit wordt behandeld hieronder in het onderdeel ouderenhuisvesting.

Het college steunt de reactie van de NEPROM dat koop kan bijdragen aan de doorstroming. Vooral in het duurdere segment wordt nog relatief groot gebouwd. De sociale koop (tot € 355.000) is in Amsterdam zowel in aantal als qua woninggrootte relatief klein en zet daarom in beperkte mate aan tot doorstroom. Door de woninggrootte zijn sociale koopwoningen op dit moment niet geschikt voor de doorstroom van gezinnen. Het college heeft het mogelijk gemaakt om maximaal 25% van het middensegment in te zetten op sociale koopwoningen. Het college onderzoekt de mogelijkheden om grotere sociale koopwoningen te realiseren.

4.5 Ouderenhuisvesting

4.5.1 Persoonlijke situatie

Diverse oudere insprekers geven in een persoonlijk verhaal weer waar de woningmarkt voor hen knelt: de woning is alleen bereikbaar per trap; er kunnen geen scootmobielens geparkeerd worden; de huren in de vrije sector stijgen snel en veel waardoor ouderen gedwongen moeten verhuizen, maar waarnaartoe? Daarnaast willen veel ouderen niet verhuizen, ook niet naar verzorgingsplekken.

Reactie college

Het college herkent de problematiek die diverse insprekers over hun persoonlijke situatie hebben aangegeven en beseft dat 'de' oudere niet bestaat. Wel zien we overeenkomsten tussen ouderen, waaruit wij opmaken dat een grote groep ouderen bereid is te verhuizen naar een woning waar ze geen trappen meer hoeven te lopen, hun scootmobiel bij huis kunnen parkeren, de woning betaalbaar is en voorzieningen op loopafstand zijn, zoals een supermarkt en een huisarts als ook een OV opstappunt.

4.5.2 Meer woningen voor ouderen

Er zijn veel reacties binnengekomen met het verzoek om meer woningen voor ouderen te bouwen, de doorstroom te bevorderen, te zorgen dat ouderen in geschikte woningen met lift kunnen wonen en niet vereenzamen. Dit moeten vooral sociale huurwoningen zijn, het mag kleiner en het liefst in de eigen buurt. De geclusterde nieuwbouwwoningen mogen ook koopwoningen zijn. De nieuwbouw moet overal in Amsterdam gebouwd worden, zodat ouderen kunnen doorstromen in de eigen buurt en de achtergelaten woning naar een te krap wonend gezin kan gaan. Vereniging Vastgoed Belang geeft aan te willen bouwen voor ouderen.

Reactie college

De komende jaren wordt volop gebouwd voor ouderen. Dit zal echter niet voldoende zijn om aan de toenemende vraag te voldoen, bovendien hangt daadwerkelijke realisatie ook af van meestal niet of weinig door de gemeente te beïnvloeden externe factoren (denk bijvoorbeeld aan stijgende bouwkosten, rente, tekorten arbeidsmarkt). Ook zullen veel ouderen helemaal niet willen verhuizen en/of vertrekken uit hun eigen buurt. Om toch te zorgen voor meer geschikte woningen, wordt ook gekeken naar aanpassingen in de bestaande bouw. In de nieuwe Samenwerkingsafspraken zullen hierover afspraken gemaakt worden. We zetten in op verlenging van de Intentieverklaring zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam. In de huidige intentieverklaring staat het streven om binnen vijf jaar 2000 geclusterde woningen voor ouderen in aanbouw te nemen.

Of deze ambitie gehaald kan worden is afhankelijk van meerdere factoren. De gemeente bouwt immers niet zelf. Wel maken wij hierover afspraken met partijen (markt en corporaties) en stellen wij hiervoor locaties beschikbaar (via tenders). In het Woningbouwplan 2022-2028 staat de ambitie om 7.500 woningen per jaar te bouwen, geclusterde ouderenwoningen zijn hier onderdeel van.

Zelfs al zou de helft van de bouwopgave voor de komende vijf jaar ingezet worden voor geclusterde ouderenwoningen, dan nog wordt er een tekort van duizenden woningen voorzien. Er is veel meer vraag dan aanbod, dit geldt overigens niet alleen voor geclusterde ouderenwoningen maar ook voor bijvoorbeeld studenten, jongeren en gezinnen. Deze tekorten kunnen niet in de nieuwbouw worden opgelost. Het college gaat een nieuwe werkwijze uitwerken, waarbij voor doelgroepen gebiedsgericht geprogrammeerd wordt, gericht op doorstroming en verhuisbewegingen. Prioritering tussen de doelgroepen jongeren- en studentenhuysvesting, geclusterde ouderenhuysvesting, wooncoöperaties en zelfbouw is hierbij nodig en zal op gebiedsniveau plaatsvinden.

Niet alle ouderen hebben een voorkeur voor geclusterd wonen. Positief is dat in Amsterdam een groot deel van de nieuwbouw aanpasbaar wordt gebouwd en daarmee een 'nultredenwoning' is en hiermee geschikt voor ouderen. Dit komt simpelweg omdat er relatief weinig eengezinswoningen worden gebouwd en relatief veel gelijkvloerse (met de lift bereikbare) appartementen. Met de corporaties is in de Samenwerkingsafspraken afgesproken dat tenminste 90% van de sociale nieuwbouwwoningen aanpasbaar wordt gebouwd.

Op dit moment bestaan de bouwplannen voor ouderen vooral uit huurwoningen. Het aanbod van geclusterde nieuwbouw is divers, in sommige complexen kunnen meerdere doelgroepen wonen en er worden kansen geboden voor nieuwe woonconcepten. Ook wordt gedacht aan kleine 'nultredenwoningen' in de koopsector. Deze zouden aantrekkelijk kunnen zijn voor ouderen die nu in een te ruime koopwoning wonen. Ook deze nieuwbouw draagt bij aan doorstroomkansen voor gezinnen.

4.5.3 Woonconcepten voor ouderen

De meeste insprekers geven mee positief te staan tegenover het realiseren van meer woongroepen in de stad. Men geeft aan dit een goede samenwoonvorm te vinden voor ouderen, omdat mensen wel degelijk behoefte hebben aan hulp van elkaar en dingen samen doen. Men vraagt wel op te letten op specifieke zaken zoals het niet kunnen meebetalen aan een gemeenschappelijke ruimte. Als deze standaard in een

woonconcept wordt opgenomen, dan zonder extra financiële belasting van de bewoners. Ook vraagt men aandacht voor meergeneratie-concepten om, zoals een 50-plus inspreker het treffend aangaf, het gevoel van wonen bij je oudere ooms en tantes te voorkomen.

In de reacties wordt ook positief gereageerd op het verder uitwerken van de concepten Wooncirkels, meer geclusterde woonvormen en de Lang Leven Thuisflat die ook gezien wordt als een goed concept voor migrantenouderen.

Overleg 50+ Woongroepen Amsterdam is vooral positief over de aandacht voor geclusterd wonen. Wat zij missen en waar zij aandacht voor vragen is het feit dat er niet wordt gesproken over de vele, al lang bestaande woongroepen van ouderen en nog nieuw op te richten woongroepen van, nu nog meestal, vitale ouderen. Het onderhouden van bestaande woongroepen van ouderen en het realiseren van nieuwe woongroepen van ouderen gaat niet vanzelf. Er is daarom behoefte aan actieve promotie, ondersteuning, en andere mogelijkheden om deze vorm van wonen te faciliteren met onder meer een matchmaking point zoals men in Den Haag heeft ontwikkeld.

De FAH is van mening dat in het kader van woonvormen voor ouderen te veel van bovenaf is bedacht en niet wordt geluisterd naar de ouderen zelf.

Diverse insprekers geven ideeën mee, zoals het optuigen van een vergunningstelsel voor koop en verhuur waarbij de gezinssamenstelling leidend moet zijn. Er wordt verwezen naar goede praktijkvoorbeelden waarin bewoners van diverse leeftijden in een enkel complex kunnen doorschuiven (Purmerend), mogelijkheden voor de bewoners van Geerdinkhof (Zuidoost) om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen met zorg aan huis, met elkaar en in de buurt. Ook het al langer bestaande voorbeeld van een Knarrenhof wordt genoemd.

In het algemeen vindt men het belangrijk goed te kijken naar de gelijke behoeften en daar gemeenschappelijk op te ondersteunen.

Er wordt opgeroepen tot het stoppen met wegsaneren van samenwoonvormen voor ouderen en geen woningen meer te verkopen. Het liefst ziet een aantal insprekers het concept bejaardenhuis (of kleinere behuizing met voorzieningen) weer terugkomen, waar sommige van deze insprekers, direct naar door zouden willen en kunnen stromen en hun woning achterlaten voor jongeren of gezinnen.

Reactie college

Het college zet met de AAV in op passend wonen voor

de doelgroep ouderen en de opgave om hen in de toekomst goed te huisvesten, inclusief gepaste zorg en voorzieningen in de woonomgeving. We zetten met bewoners en de woon- en zorgpartners verder in op het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten in specifieke gebieden.

De afgelopen jaren hebben we coöptatie mogelijk gemaakt in de Huisvestingsverordening, zo dat woongemeenschappen bij een vrijkomende sociale corporatie huurwoning zelf een nieuwe huurder kunnen voordragen. We subsidiëren stichting !WOON bij wooninitiatieven en het opzetten van wooncoöperaties. Samen met o.a. de landelijke Vereniging Gemeenschappelijk Wonen voor Ouderen heeft de gemeente een werksessie georganiseerd over gemeenschappelijk wonen met als uitkomst het signaal dat er een zogenoemde 'matchmaker' nodig is die vraag en aanbod samenbrengt van nieuwe woongroepen/-gemeenschappen en beschikbare locaties in de stad. Meer gerichte acties zullen we hierover meenemen in de uitvoering.

Ouderen participeren in diverse overleggen met de gemeente. Zo is er in samenwerking met stichting !WOON een werkgroep migrantenouderen, een lerend netwerk ouderenhuisvesting, het overleg met OWA50+ en zijn belangorganisaties als Cliëntenbelang en stichting !WOON betrokken bij de planvorming voor nieuwbouw.

4.5.4 Geen passend aanbod voor ouderen

Insprekers geven aan best te willen verhuizen uit hun grote woning, maar zien geen geschikt aanbod in de eigen buurt. Er is bij het bevorderen van doorstroming te weinig aandacht voor ouderen die in een koopwoning wonen. Het aanbod van kleine woningen is geen goed alternatief. Het idee om de koopwoning geschikt te maken voor hospitaoverhuur spreekt aan, maar de huidige regelgeving laat het niet toe. Een ander vindt het voorstel om verkamering weer mogelijk te maken een volstrekt verkeerd voorstel. Het verkameren van woonhuizen is niet voor niks een paar jaar geleden beperkt wegens overlast voor burens en vanwege huisjesmelkers, die per kamer een hele hoge huur vroegen. Het HNA mist in de AAV gebiedsgericht ouderenbeleid. Met zo'n beleid kan je gericht inzetten op het tegengaan van de verkoop van voor ouderen geschikte woningen of verhuur aan anderen dan ouderen. Woningruil zou in zo'n gebied gefaciliteerd kunnen worden.

Reactie college

Het college deelt de analyse dat ouderen bij voorkeur in de eigen buurt doorstromen. Daarom zet het college met de AAV in op meer passende woningen voor

ouderen en dan met name in het sociale en middeldure segment. Dat wil niet zeggen dat er geen aandacht is voor kopers. We gebruiken bijvoorbeeld de voorlichting- en bewustwordingscampagnes die opgezet gaan worden om ouderen te laten nadenken over hun (toekomstige) woonbehoefte als er meer gebreken ontstaan.

De beperkende regelgeving voor o.a. hospitaoverhuur wordt erkend. Zie doel 1 Meer woningen, voor een uitgebreidere reactie op hospitaoverhuur en inwoning.

We zetten samen met onze maatschappelijke partners in op een toereikende sociale infrastructuur in alle wijken en buurten. Denk daarbij aan een dokter, een winkel of een buurtkamer.

Met de woonzorganalyse is een inschatting gemaakt van de opgave voor ouderenhuisvesting in de stad. Daarbij is gekeken naar het aantal voor ouderen geschikte woningen per stadsdeel en het aantal ouderen dat er al woont, plus de toenemende vergrijzing. Per stadsdeel is de behoefte berekend aan woonvormen voor ouderen, uitgaande van de veronderstelling dat de meeste ouderen in hun eigen stadsdeel willen blijven wonen. Deze cijfers zullen ook gebruikt worden bij de nieuwbouw. Waar we met een nieuwe gebiedsgerichte werkwijze per gebied de meest kansrijke doelgroepen benoemen, met als doel om verschillende woningen toe te voegen en de doorstroming te stimuleren passend bij de huishoudensamenstelling en levensfase van huishoudens. Dit geldt ook voor mensen uit koopwoningen. Op deze manier wordt gebiedsgericht gewerkt aan het verbeteren van de woonsituatie voor ouderen. Ook hierbij geldt dat nieuwbouw niet kan voorzien in de behoeftes van alle doelgroepen. Bij de woningbouwprogrammering zal dus altijd een afweging tussen verschillende doelgroepen gemaakt moeten worden. Ook bij de prioritering per gebied zal de afweging tussen meerdere doelgroepen gemaakt moeten worden.

4.5.5 Geschikte woningen bestaande voorraad bestemmen voor ouderen

Insprekers geven aan dat talrijke appartementencomplexen zijn verkocht en verdwenen uit de sociale huur. Begane grondwoningen en woningen op de eerste verdieping van corporaties moeten niet verkocht worden, deze zijn heel geschikt voor ouderen. Veel ouderen willen verhuizen naar zo'n begane grondwoning. Als huurders aangeven binnen een complex te willen verhuizen naar een meer passende woning dan moet een corporatie verplicht worden de huurder ter wille te zijn. Vaak wonen er geen ouderen op de begane grond, hoe kan dat?

Het inkomen is soms te gering om voor een duurdere sociale huurwoning in aanmerking te komen. Zorg dus voor betaalbare woningen voor ouderen. Ouderen missen geschikt aanbod in de buurt. Er wonen veel ouderen in een te grote woning met te steile trappen en die willen in de buurt blijven wonen, anders gaan ze niet weg. Er zou een overzicht gemaakt moeten worden van woningen die geschikt (te maken) zijn voor senioren. Dus flats met een lift, woningen met een traplift, etc. Kan de gemeente geen bestaande flatgebouwen met lift bestemmen voor ouderen? Woningen waar al een traplift in zit, zouden bestemd moeten blijven voor senioren. Nu wordt de traplift elke keer weggehaald als de oudere bewoner vertrokken is. Koester de eerder opgezette woonzorgcirkels in bestaande buurten. Investeer daarin en hef buurthuizen niet op.

Reactie college

Het college wil met de corporaties afspraken maken over het labelen van geschikte woningen voor ouderen in de bestaande voorraad. Dat er ook anderen dan ouderen wonen op de begane grond kan komen doordat op deze woning het voorranglabel medische urgentie/Wmo-verhuisindicatie/65-plussers zit. Eerst komen dan de medisch-urgenten aan bod, dan mensen met een verhuisindicatie en daarna pas 65-plussers.

Het college weet dat ouderen het liefst in hun eigen buurt willen blijven wonen. Daar zetten we ook vol op in bij nieuwbouw en bij projecten als de Lang Leven Thuisflats of de extra seniorenlabels in de bestaande voorraad van corporaties. Maar niet in alle gebieden zijn nieuwbouwprojecten aanwezig en niet alle woningen zijn tegen aanvaardbare kosten geschikt te maken voor ouderen. Dat betekent dat een deel van de ouderen zal moeten verhuizen vanwege een ongeschikte woning of een ongeschikte buurt als bepaalde voorzieningen ver weg liggen. Door nieuwbouw van geclusterde woningen, waarin ouderen een woongemeenschap vormen, kan opnieuw saamhorigheid ontstaan wat het verlies van de oude buurt wellicht een beetje compenseert.

Met corporaties is al bepaald welke woningen geschikt zijn voor ouderen, samen wordt bekeken welke complexen ontsloten zouden kunnen worden met een lift. Het weghalen van (trap)liften bij mutatie is onwenselijk en moet waar mogelijk worden voorkomen.

Een tiental jaar geleden hadden we in Amsterdam de woonservicewijken. Hieraan lag een concept ten grondslag dat te veel eisen stelde aan de wijk, zodat de uitrol hiervan niet realistisch bleek. Het concept van de woonzorgcirkel die wij nu voorstaan, zal waar mogelijk aansluiten op bestaande woonservicewijken voor zover deze een toereikend aanbod van voorzieningen hebben.

4.5.6 Aanpassen bestaande woningen van ouderen

De inspraakreacties betreffen hoofdzakelijk voorbeelden van bewoners die graag in de eigen buurt ouder willen worden. Men ziet in de buurten veel woningen die geschikt zijn, of geschikt te maken zijn voor ouderen op de begane grond en 1-hoog. Of men woont op 4-hoog en zou geholpen zijn met het plaatsen van een lift, maar waar een corporatie niet aan mee kan of wil werken om dit uit te voeren. Een inspreker verwijst naar het voorbeeld van de geplaatste lift aan het Pentagoncomplex om aan te geven dat het lastig maar niet onmogelijk is.

Een specifieke casus betreft een locatie in het centrum waar al jarenlang door de Vereniging Wonen voor ouderen in de Nieuwmarkt en Groot Waterloo en gemeente wordt geprobeerd nieuwe seniorenwoningen te ontwikkelen. De vereniging geeft in haar uitgebreide reactie het verloop van dit traject weer met als resultaat dat de woningen nog steeds niet gerealiseerd zijn en men graag doorgaat. De inzet van de gemeente is nodig om in hun buurt ouder te kunnen worden en te blijven wonen.

Een inspreker geeft aan dat op dit moment 60% van de ouderen niet passend woont in verband met mobiliteitsbeperkingen en verzoekt het college met de komende dubbele vergrijzing zich ook te buigen over ideeën zoals 'trap eruit-lift erin'.

Een andere inspreker doet het verzoek om de voorstellen over het ontwikkelen van wooncirkels nu wél met de juiste keuzes, voor iedereen in de omgeving, door te zetten en te waken voor een herhaling van de periode 2007-2010 waarbij de destijds zo gewenste Woonservicewijken niet goed heeft kunnen opzetten. Kortom, men geeft mee goed na te denken over hoe de stad er in 2040 uit moet zien en dit integraal te realiseren.

Reactie college

Met betrekking tot het aangedragen voorbeeld van de geplaatste Pentagonlift aan de buitenkant van het complex geeft het college mee dat dit destijds gelukt is, maar zeer kostbaar en capaciteit rovend bleek te zijn. Men heeft hiervan geleerd. Als blijkt dat een verzoek voor het aanleggen van een lift niet mogelijk is, dan is daar volgens de procedure wel een haalbaarheidsonderzoek door de gemeente en corporatie aan voorafgegaan. Dit onderzoek gaat o.a. over de financiële haalbaarheid, het verdelen van de kosten en de effecten daarvan op bijvoorbeeld de servicekosten voor de bewoners. Waar mogelijk blijft de gemeente, zoals in de AAV aangegeven, zo goed mogelijk omgaan met aanvragen om mensen langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen. Waarbij de inzet is om een idee

goed te onderzoeken en bij haalbaarheid tot uitvoering te brengen.

De ingebrachte reactie en situatie over de jarenlange inzet van de Vereniging Wonen voor ouderen in de Nieuwmarkt en Groot Waterloo om in het Uilenburg-complex seniorenwoningen te realiseren is bekend bij het college. Het college is de bewoners erkentelijk voor hun jarenlange inzet om in hun buurt, in dit complex oud te kunnen worden. De knelpunten zijn in de inspraakreactie goed weer gegeven. Het college kan in deze Nota van beantwoording niet te diep op deze casus ingaan, behalve aan te geven dat het zicht blijft inzetten voor het openhouden van de gesprekken met alle partijen, met als doel ouderenhuisvesting te realiseren op deze locatie. De inventarisaties van woningcomplexen die geschikt zijn voor ouderen in deze buurt worden meegenomen naar de Uitvoeringsagenda.

In de AAV wordt in de speerpunten en prioriteiten voor ouderenhuisvesting aangegeven dat meer aandacht wordt gericht op de doelgroep en opgave ouderen om hen in de toekomst goed te huisvesten met gepaste zorg en voorzieningen om hen heen. Nu en in de komende jaren wordt daar verder op ingezet en worden nieuwe woonconcepten gebiedsgericht en zoveel mogelijk met bewoners en woon- en zorgpartners ontwikkeld. De woonzorgcircuit is één van die nieuwe concepten waarbij de lessen van de vroegere woonservicewijken op het netvlies staan.

4.5.7 Financiële belemmeringen bij verhuizen van ouderen/ doorstroming

De meeste reacties zijn positief over het bevorderen van de doorstroming onder ouderen. Daarbij komt ook nadrukkelijk naar voren dat het als financieel onaantrekkelijk wordt ervaren om de verhuistap te maken. De huur is bijna altijd hoger, terwijl men er in oppervlak op achteruit gaat. Daarnaast worden financiële onzekerheden benoemd: kan ik een hogere huur nog opbrengen als ik stop met werken of als een partner overlijdt?

In de reacties wordt erop aangedrongen dat de huidige huur niet stijgt als je als oudere uit een grote woning verhuist. Ook zijn er in de vrije sector ouderen die voorheen een inkomen hadden die bij deze sector paste, maar waar na pensionering het inkomen flink daalt. De FHCS adviseert om duurzame betaalbaarheid een essentieel onderdeel van gemeentelijk beleid voor levensloopbestendige huurwoningen te maken. De FHCS adviseert de gemeente streng te kijken naar de plannen van private ontwikkelaars en investeringsmaatschappijen evenals naar het woonconcept en bijbehorende servicekosten en de mogelijkheid tot

keuze bij afname van diensten van welzijnsorganisaties. Een zienswijze gaat over het bevorderen van doorstroming door ouderen die in Spanje, Portugal, Frankrijk een oude dag doorbrengen een riante verhuisvergoeding te geven.

Reactie college

Het college is blij dat veel zienswijzen de ambitie ondersteunen om de doorstroming op de woningmarkt te vergroten. Wij delen de zorg over de financiële belemmeringen. Wij hebben met de corporaties afspraken gemaakt over de huurprijzen. Die afspraken willen wij voortzetten. Corporaties kunnen via hun eigen huurbeleid de woonlasten betaalbaar houden voor verschillende sociale 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 ook een huishouden met een inkomen voor sociale huur, maar boven de huurtoeslaggrens kans blijven maken op een sociale huurwoning van een corporatie. Bij de verhuisregelingen Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag geldt dat huurders die verhuizen met één van die regelingen hun oude huur mogen meenemen. Dat geldt echter alleen voor huurders van sociale huurwoningen van de corporaties. Verder heeft de gemeente met de woningcorporaties afspraken gemaakt over het Woonlastenakkoord, waarbij van huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimum de huur wordt aangepast. Corporaties verlagen de huur tot de voor de huurder geldende aftoppingsgrens. Huurstijgingen worden landelijk bepaald. Het college zal daarbij samen met andere gemeenten en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in gesprek blijven met de minister over betaalbaarheidsmaatregelen.

Het college is zich ook bewust van de belemmeringen in de zogenoemde verhuisketen en dat de doorstroming niet zomaar vanzelf op gang komt. De aangedragen ideeën van de insprekers om de doorstroming beter op gang te krijgen neemt het college dan ook mee in de gesprekken met de corporaties en andere partijen. De verhuiskostenvergoeding voor ouderen is een Amsterdamse regeling, opgesteld door de gemeente Amsterdam met lokale stakeholders. Het voorstel om gepensioneerden een verhuisvergoeding te geven zal de Rijksoverheid moeten doen. De gemeente voert daar geen actieve lobby op en ligt wat ons betreft bij de landelijk actieve ouderenbonden.

4.5.8 Voorwaarden verhuisregelingen

Onder de insprekers wordt de betekenis van de verhuisregelingen om doorstroming te stimuleren in het algemeen onderkend. Tegelijk wordt gesignaleerd dat de regelingen maar beperkt worden gebruikt. En dat

dit komt omdat de huidige voorwaarden te knellend zijn, waardoor huurders die wel zouden willen verhuizen niet in aanmerking komen/afgewezen worden. Dit signaleert ook stichting !WOON. Het HNA vindt dat de ouderen actief betrokken moeten worden bij de evaluatie van de huidige doorstroomregelingen. Daarbij dient te worden ingezet op diversiteit in het aanbod voor ouderen die willen doorstromen én voor ouderen die dat niet willen. Knelpunten die in de reacties naar voren komen zijn: te hoge minimale oppervlakte-eis van 70m² bij Van Groot naar Beter; de uitbetaling van de verhuiskostensubsidie van de gemeente is traag; er is in de Aanpak weinig aandacht voor Van Hoog naar Laag; de regelingen en WoningNet zijn te ingewikkeld voor ouderen. Met name speelt dit bij de ouderen met een migratieachtergrond. Wooncafé 020 geeft aan dat zelf aanmelden voor de regeling bij de corporatie en zelf reageren via WoningNet niet werkt.

In de reacties wordt benadrukt dat de voorwaarden moeten worden verruimd, met name een lagere minimale oppervlakte-eis. Er wordt aangedrongen op het organiseren van meer voorlichting en hulp aan ouderen over verhuizen, WoningNet en de regelingen, het geven van een verhuishudget aan ouderen met weinig geld, het bieden van hulp bij de verhuizing, en een betere monitoring van de toewijzingen met de verhuisregelingen. Stichting !WOON adviseert om meer professionele ondersteuning te organiseren. Er wordt gewezen op het verbod op verkoop van woningen die vrijkomen door de regelingen en dat de gemeente dit moet monitoren. Stichting !WOON en andere reacties geven aan dat het geven van voorlichting prima gedaan kan worden door goed getrainde vrijwilligers (wooncoaches). Voor verdergaande hulp bij het zoeken van een woning, wordt gedacht aan een zorg/seniorenmakelaar. Ook voor de ondersteuning bij de verhuizing (verhuisservice bij inpakken en uitpakken) is meer professionele ondersteuning nodig. Huurdersvereniging Arcade vindt dat alle woningcorporaties zich evenveel moeten inzetten voor de regelingen. Dat lijkt nu niet het geval. Het komt voor dat een voor deze regeling geschikte woning wordt verkocht. Huurdersvereniging Arcade vraagt de gemeente dit te monitoren en te overwegen om corporaties aan te spreken als regelingen oneigenlijk worden toegepast, bijvoorbeeld wanneer de achtergelaten woning verkocht of geliberaliseerd wordt. Huurdersvereniging Arcade doet het voorstel om complexen van verschillende corporaties binnen een straal van 500 à 1.000 meter in één doorstroompot (één gebied) onder te brengen. Huurders in dat gebied zouden actief benaderd kunnen worden om met soepele voorwaarden van de verhuisregelingen gebruik te maken.

Als het aan de FAH ligt worden de via doorstromingsregelingen vrijkomende woningen niet verkocht of geliberaliseerd. In het nieuwe woningzoekstelsel moet men zich actief aanmelden om gebruik te maken van de genoemde regelingen. Ouderen die op die ene specifieke woning wachten, worden in het nieuwe stelsel op achterstand gezet. Zij reageren immers weinig.

Reactie college

Het college deelt de reacties over de ervaren knelpunten. De voorstellen die worden gedaan voor het verbeteren van de verhuisregelingen sluiten aan bij de aanpak die wij formuleren in onze AAV. Wij evalueren de verhuisregelingen en betrekken de door de insprekers ingebrachte knelpunten en suggesties bij de afspraken die wij maken met de corporaties en de huurdersorganisaties. We bekijken met de huurders en corporaties hoe de begeleiding voor ouderen die dat echt nodig hebben vormgegeven kan worden. En we nemen het verbeteren van de gebruiksvriendelijkheid van WoningNet onder de loep.

Een vergelijkbare aanpak zoals Huurdersvereniging Arcade voorstelt wordt in 2023 in de praktijk gebracht als experiment van het Nationaal Programma Samen Nieuw-West. Het sluit aan bij de ambitie van onze doelen om wonen en zorg integraal en gebiedsgericht aan te pakken. Daarbij moeten wij de voorwaarden van transparantie in de Huisvestingswet in acht blijven nemen. Iedereen moet een kans hebben om een geschikte woning te vinden in alle gebieden van de stad.

4.5.9 Ouderen in particuliere huur en verhuisregelingen

Er zijn diverse reacties binnen gekomen van ouderen in particuliere huurwoningen, zij vinden het vooral onterecht dat zij buitengesloten zijn van de verhuisregelingen. Diverse organisaties (o.a. Huurdersvereniging Ymere Amsterdam, Wooncafé 020, FHCS, Stichting Cokopen, Kenniskring Stadsdorpen, de FAH en vereniging Vastgoed Belang) hebben een reactie ingediend. Deels vindt men dat de verhuisregelingen die nu gelden voor ouderen in corporatiewoningen ook opengesteld moeten worden voor ouderen in de particuliere en commerciële sector. Deels zoekt men het in een aparte verhuisregeling binnen de particuliere sector en dat de gemeente met de grote en middelgrote verhuurders Samenwerkingsafspraken maakt met een financiële prikkel voor de verhuurders.

De FHCS vraagt of voorrang voor nieuwbouw ook voor ouderen in de commerciële sector kan gelden. Er moeten meer doorstromingsmogelijkheden voor ouderen uit de vrije sector naar een betaalbare huurwoning komen. Kenniskring Stadsdorpen en Wooncafé 020 willen de toegang tot middeldure huurwoningen verbe-

teren door een aanbodplatform en het uitbreiden van de verhuisregelingen naar middeldure huurwoningen. De FAH wil een platform voor middeldure huur met naast het aanbod van de corporaties ook de woningen van particuliere eigenaren en commerciële partijen. Middeldure woningen hebben nu geen transparante toewijzingsregels. Die moeten er volgens de FAH wel komen.

Reactie college

Het college begrijpt de wens om de ouderen in particuliere en commerciële sector toegang te geven tot de verhuisregelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter. Wij hebben dit eerder grondig onderzocht. Dat heeft toen geen aanknopingspunten voor het openstellen opgeleverd. Wij zullen met de corporaties nogmaals verkennen wat mogelijk is. Waar het college zich tegelijk op wil richten is het realiseren van de ambitie in de AAV om met particuliere verhuurders tot afspraken te komen om de doorstroom van gezinnen en ouderen te ondersteunen.

4.5.10 Verhuizen van koop naar sociale huur vergemakkelijken

Er zijn diverse individuele reacties ontvangen en een reactie van de stichting Cokopen. Er wordt voorgesteld om in WoningNet iets te regelen voor dubbele lasten, als je al een huurwoning hebt geaccepteerd maar de koopwoning nog niet hebt verkocht. Een andere reactie is om de regeling Van Groot naar Beter open te stellen voor ouderen in een koopwoning. Er worden voorstellen gedaan hoe de gemeente deze groep in kaart kan brengen, actief te benaderen en hun wensen te inventariseren. Genoemd wordt een bestandskoppeling tussen Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (GBA) en Kadaster. Ook wordt geadviseerd om een aanspreekpunt/casemanager bij de gemeente Amsterdam in te stellen waar ouderen uit de particuliere sector terecht kunnen en een zorgmakelaar beschikbaar te hebben die ouderen actief benadert.

Reactie college

Wij waarderen de reacties waarin vele suggesties worden gedaan voor het in kaart brengen en benaderen van eigenaar-bewoners om informatie en hulp te geven bij het zoeken naar een kleinere woning. Wij begrijpen de suggestie van een vergoeding voor dubbele lasten bij een verhuizing van een koopwoning naar een sociale huurwoning via WoningNet. Het college is van mening dat deze situatie niet alleen voor kopers, maar voor iedereen die verhuist geldt. Wij gaan niet mee in dit voorstel. Wat betreft het openstellen van de verhuisregelingen, ook voor oudere eigenaar-bewoners ziet het college geen mogelijkheden. De verhuisregelingen hebben tot doel doorstroming

uit sociale huurwoningen te bevorderen. Deze zijn tot stand gekomen door afspraken tussen de huurdersverenigingen, corporatie en gemeente.

4.5.11 Ouderen niet verplichten om te verhuizen/willen in hun eigen omgeving blijven

Diverse insprekers, waaronder Wijkcentrum d'Oude Stadt, maken zich zorgen over of de gemeente ouderen in een grote woning wil dwingen te verhuizen naar een kleinere woning. Ze vragen zich af hoe de gemeente de doorstroming wil gaan bevorderen. Bij verhuizing verliezen mensen hun contacten. Ouderen bij elkaar zetten in een wijk is geen goed idee, jong en oud moeten met elkaar in contact blijven. Prima als ouderen zelf besluiten te verhuizen.

Reactie college

Ouderen zullen verleid worden om te verhuizen naar een beter passende woning, de gemeente gaat geen dwang toepassen. Dit is ten onrechte in de media gesuggereerd. In de AAV geven we aan: maatwerkondersteuning te willen bieden voor ouderen met een stedelijk hulppakket en afspraken te maken met verhuurders over huurbedhoud, coullance bij bedentijd, verhuisservices, voorlichting en bewustwording om doorstroom van ouderen te bevorderen. Door nieuw aanbod te realiseren in de nieuwbouw en bestaande bouw, die recht doet aan de vraag van ouderen, hopen we dat voor veel ouderen de stap om te verhuizen naar een meer passende woning aantrekkelijk wordt. Een divers aanbod is van belang, omdat er grote diversiteit bestaat in de woonvraag van ouderen.

4.5.12 Migrantenouderen

De aanbevelingen van de werkgroep migrantenouderen (Hollanda Türkiyeli Isçiler Birligi, Euromediterraan Centrum Migratie Ontwikkeling, de AFWC, stichting !WOON, WoonSaem, Siga) zijn in eerste instantie gericht op de groep Marokkaanse en Turkse ouderen. Dit is de snelst groeiende groep, veel aanbevelingen gelden ook voor andere etnische groepen. De verwachting is dat het aandeel migrantenouderen tussen nu en 2030 zal stijgen van 23.000 naar 43.000. De werkgroep verzoekt:

- Migrantenouderen en hun organisaties vroegtijdig te informeren en te betrekken bij ouderenhuisvestingsprojecten in de nieuwbouw of bij omvorming van bestaande bouw en het ontwikkelen van woonzorgcirkels. Het faciliteren met kennis en middelen van migrantenzelforganisaties om migrantenouderen te bereiken, voor te lichten, te activeren en te ondersteunen. Excursies organiseren naar nieuwe woonvormen.
- Een streefcijfer af te spreken voor het aandeel geclusterde woningen/woonzorgprojecten in

de nieuwbouw voor migrantenouderen in de komende vijf jaar. Concrete afspraken te maken met zorgpartijen die specifieke zorg kunnen bieden aan migrantenouderen in buurten waar veel vraag is.

- Mogelijkheden te bekijken om de beperkingen op te heffen bij het pendelen tussen Nederland en het land van herkomst.

Reactie college

Het college is zich bewust van de kwetsbare positie van migrantenouderen, dat deze groep vaak niet goed op de hoogte is van de mogelijkheden om te verhuizen, dat men niet altijd ingeschreven staat in WoningNet of onvoldoende bekend is met verhuisregelingen.

Het college werkt al op verschillende terreinen samen met organisaties van Amsterdammers met een migratieachtergrond om goed in te kunnen spelen op de wensen en behoeftes van ouderen uit deze verschillende groepen. De volgende activiteiten vinden plaats:

- Op verschillende plekken in de stad wordt aangesloten bij kleinschalige, laagdrempelige initiatieven van organisaties om migrantenouderen te bereiken. Zoals in buurthuizen en wijkcentra waar we aansluiten bij bestaande ontmoetingsactiviteiten waar groepen wekelijks naar toe komen. De gemeente werkt samen met stichting !WOON om de migrantenouderen te vertellen over wonen als je ouder wordt.
- Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om twee wooncomplexen in Nieuw-West aan te passen naar geclusterde woonvorm voor ouderen met input van migrantennetwerken in Nieuw-West.
- Er is een nauwe samenwerking tussen de gemeente en WoonSaem. De gemeente brengt het belang van woongemeenschappen voor ouderen met een migratieachtergrond bij de woningcorporaties onder de aandacht. WoonSaem ondersteunt de ouderen met een migratieachtergrond bij het vormgeven van een woongemeenschap.
- Er zijn recent twaalf woningen toegewezen aan een Iraanse woongemeenschap in Noord (De Alliantie) en 23 woningen toegewezen aan een Marokkaanse woongemeenschap in West, Kolenkitbuurt (Eigen Haard).

Het college blijft voortgaan met deze aanpak. De voorstellen in de zienswijze nemen we mee in de werkgroep migrantenouderen in samenwerking met stichting !WOON.

4.5.13 Zienswijzen over woonzorgdata en informatie

Kenniskring Stadsdorpen als ook Amsta, Cliëntenbelang, Wooncafé 020, de FAH, Huurdersvereniging

Arcade, de AFWC en Stadsdorp Vondelhelmers hebben hun zienswijzen gegeven over de uitgevoerde woonzorganalyse. Het belangrijkste commentaar is dat de gekozen uitwerking van de woonzorganalyse tekortschiet, omdat de analyse en de achterliggende aannames niet transparant zijn. Ten tweede vinden insprekers dat de AAV onvoldoende inzet op concrete afspraken tussen alle stakeholders die leiden tot een integrale aanpak voor de problemen waar oudere Amsterdammers mee kampen. Er ligt nu geen woonzorgvisie waarin afspraken staan met stakeholders over maatregelen op het gebied van (mantel)zorg en welzijn. Een realistische schets voor de toekomst mist. Daarin zouden meerdere scenario's gepresenteerd moeten worden die rekening houden met ongewisse externe factoren. Wat als de benodigde nieuwbouwaantallen niet worden gehaald voor al die benodigde woningen voor zware zorg, er ligt geen plan B. De AFWC vindt de woonzorgvisie een goed vertrekpunt, maar geeft aan dat deze nog een uitwerking moet krijgen per gebied die in 2024 gereed is.

Wooncafé 020 vraagt zich af of de woonzorgvisie een integraal onderdeel is van de AAV. Men vindt de invulling van het thema ouderenhuisvesting stigmatiserend omdat de oudere niet bestaat en veel ouderen niet hulpbehoevend zijn. Er wordt gevraagd of het Gerardhuis een plek wordt met betaalbare ouderenhuisvesting. Men deelt de zorgen van het college over het vormgeven van de zorg/huisvesting aan ouderen, gegeven de plannen van minister Helder. Huurdersvereniging Arcade vindt dat de woonzorgvisie los moet worden getrokken van de AAV. Zo is het onder meer onduidelijk welke rol de corporaties en de zorgaanbieders hierin gaan vervullen en welke zeggenschap ouderen hebben op het gebied van volkshuisvesting en het zorg- en welzijnsaanbod. Corporaties en zorgpartijen gaan samen met de overheid en ziektekostenverzekeraars onderhandelen, daar moeten huurders bij betrokken worden. Afspraken maken met corporaties, zorginstellingen en zorgkantoor over het realiseren van Lang Leven Thuisflats, woonzorgcirkels en gespikkeld wonen als ook met elkaar meer gedetailleerde wijkgerichte afspraken maken. Financiering van buurtinitiatieven hiertoe is noodzakelijk. Insprekers pleiten net als voor de wijkaanpak (masterplannen voor wijken) voor een masterplan Wonen en zorg.

De definitie wat een thuisbuurt is wordt gemist, neem dat op in de definitie-lijst. De FAH vraagt om een heldere afbakening en definitie van de Amsterdamse 'zorgwoning' met oog op de behoefte van ouderen. Het verhuren van grote volumes woningen via intermediaire verhuur gaat ten koste van de mogelijkheden voor de reguliere woningzoekenden. Huurdersvereniging Arcade vindt ook de toegankelijkheid van de

stad een belangrijk onderdeel. Dit uitsluitend regelen binnen zogenoemde woonzorgcirkels volstaat niet, ouderen en gehandicapten bewegen zich door de stad heen en moeten dat ook kunnen. Het doordenken van consequenties op sociaal, ruimtelijk, cultureel en economisch gebied wil men graag terugzien in een aanvullend document op deze AAV.

Wooncafé 020 vindt het geheel onduidelijk hoe de woonzorgcirkels en thuisbuurten worden ingevuld. Een andere inspreker geeft aan om de voorstellen over ontwikkelen van wooncirkels nu wél met de juiste keuzes, voor iedereen in de omgeving, door te zetten en te waken voor een herhaling van de periode 2007-2010 waarbij de destijds zo gewenste woonservicewijken niet goed heeft kunnen opzetten. In bestaande buurten met veel ouderen zouden meer voorzieningen moeten komen, zodat daar een woonzorgcirkel kan komen. Ouderen hoeven dan niet te verhuizen naar een buurt waar al meer voorzieningen zijn. Cliëntenbelang heeft op één onderdeel specifiek iets in zijn zienswijze gezegd over de woonzorgcirkel: begin niet bij het aanbod van de leveranciers, de welzijns- en zorginstellingen. Maar neem de wijk als democratische arena gebaseerd op: 1. Wijkbeeld: aan de hand van data, geschiedenis, buurtinitiatieven; 2. Toekomstagenda: met doelen als verduurzaming, ruimtelijke inrichting, zorgzaamheid, inclusiviteit; 3. Wijkbudget: meerjarig en ontschot, domein overstijgende financiering; 4. Ondersteuning: opbouwwerkers, shared services (administratie). Stadsdorp VondelHelmers stelt voor in hun buurt een thuisbuurt met woonzorgcirkel te maken. Amsta geeft aan dat de bestaande zestig verpleeg- en verzorgingshuizen in de stad primair ingezet zullen blijven worden voor de levering van intramurale zorg. En dat het behoud van die zestig locaties niets zegt over de hoeveelheid intramurale plekken. Het is zinniger om een absoluut aantal intramurale plekken te blijven noemen. Verder blijken een groot aantal intramurale locaties niet op de kaart te staan, zoals bijvoorbeeld het Dr.Sarphatihuis.

Reactie college

Het college beseft heel goed dat 'de oudere' niet bestaat en zet daarom in op een divers aanbod aan woningen, al dan niet gemengd voor verschillende leeftijdsgroepen of via een zelf opgerichte woongemeenschap. Wij zijn bekend met de grote opgave op het gebied van wonen en zorg voor ouderen. Daarom hebben we, vooruitlopend op landelijke regelgeving waarin een woonzorgvisie verplicht wordt, deze woonzorgvisie voor Amsterdam (geïntegreerd in de AAV) reeds opgesteld. Ten behoeve van de woonzorganalyse zijn cijfers opgevraagd bij het Zorgkantoor om in kaart te brengen wat de toekomstige zorgvraag zal zijn als ook het benodigde aanbod van verpleeghuis-

plekken. In de woonzorganalyse staat de toekomstige opgave uitgaande, van twee scenario's: basis en trend. Omdat het Rijk in het nieuwe beleidsplan 'Wonen en zorg voor ouderen' heeft gekozen voor het versnellen van de scheiding van wonen en zorg zal het trendscenario het meest realistisch zijn. Het college maakt zich net als de insprekers grote zorgen of deze aantallen in Amsterdam wel gehaald kunnen worden. Er is inderdaad nog geen plan B. Het feit dat deze cijfers nu al bekend zijn voor Amsterdam, betekent dat we in het de uitwerking van deze AAV met alle relevante partijen kunnen bespreken hoe we deze opgave met zijn allen gaan realiseren. De partijen die meedoen aan de aanpak Amsterdam Vitaal & Gezond zijn daarbij ook aan zet, omdat daar onder andere de grote tekorten aan personeel in zorg worden besproken en hoe daarmee om te gaan.

Uitwerking in de vorm van het maken van afspraken met partners, moet nog plaatsvinden in de uitvoering van de AAV. Dit traject gaat gelijk op met het opstellen van de nieuwe Samenwerkingsafspraken met de corporaties en huurdersvertegenwoordigers. Ook een verdere gebiedsgerichte uitwerking wordt gemaakt.

Het college is het eens met Amsta dat het primair gaat om het behoud van intramurale plekken in de stad. Dit staat ook op pagina 40 van de AAV bij de opsomming van belangrijkste inspanningen: "Behoud van huidige aantal verpleeghuisplekken intramuraal in de stad". In de tekst ervoor staat dat niet zo expliciet benoemd, bij de inspanningen dus wel. Amsta verwijst vermoedelijk naar de kaart, die via de App van de woonzorganalyse is in te lezen. Dat deze niet compleet is betreuren wij, maar is wat ons betreft geen groot probleem. We passen de kaart daarom nu niet aan. We hebben andere databronnen tot onze beschikking die wij gebruiken bij het gebiedsgericht werken, waarop wel alle actuele verpleeg- en verzorgingshuizen staan.

Woonzorgcirkels worden opgezet in wijken waar 24-uursvoorzieningen zijn voor ouderen of een inloophuis of buurtkamer is voor kwetsbare groepen. In de gemeente loopt een Community of Practice voor het realiseren van zes tot acht woonzorgcirkels, vooral nog gericht op de mensen die kwetsbaar zijn. We hebben het plan om een leertraject op te zetten, zodat wij en onze partners leren van de opgedane ervaringen bij de uitrol van dit soort projecten. De realisatie van dit soort woonzorgcirkels vergt extra capaciteit. Het college stelt met de AAV extra middelen beschikbaar voor de benodigde extra gemeentelijke inzet, zodat de genoemde voorstellen over het opzetten van woonzorgcirkels kunnen worden meegenomen in de vervolgaanpak.

Woonzorgcirkel en thuisbuurt zijn overlappende termen en het college begrijpt dat het gebruik van verschillende benamingen voor verwarring kan zorgen. In de definitieve AAV wordt gekozen om alleen het woord woonzorgcirkel te gebruiken. Dit wordt toegelicht in de tekst en woordenlijst bij de AAV.

4.6 Rolstoelwoningen

4.6.1 Rolstoelwoningen behouden en passendheid in de gaten houden

Eén van de insprekers geeft aan zich te kunnen vinden in de inzet voor het behouden van rolstoelwoningen in het sociale segment. De gemeente moet volgens deze inspreker wel beter controleren of de woningen die in WoningNet als rolstoelwoning worden aangeboden daadwerkelijk rolstoelgeschikt zijn.

Reactie college

Het college herkent de behoefte om vast te stellen welke woningen in Amsterdam geschikt zijn als rolstoelwoningen. De gemeente en de woningcorporaties werken om die reden al langere tijd aan een lijst met de ‘ijzeren voorraad’ van rolstoelgeschikte woningen. De praktijk wijst uit dat niet elke rolstoelwoning geschikt is voor iedere rolstoelgebruiker. Elektrische rolstoelen hebben bijvoorbeeld grotere draaicirkels dan handbewogen rolstoelen. De gemeente en de woningcorporaties erkennen daarom, juist bij rolstoelwoningen, het belang om de aangeboden woning te kunnen bezichtigen. In de AAV is opgenomen dat we ultraschaarse sociale huurwoningen voor onder andere rolstoelgebruikers willen behouden. Dit willen we regelen door voor deze woningen voorwaardelijke huurcontracten toe te gaan passen naar passendheid en door een stop op verkoop en liberalisatie van deze rolstoelwoningen af te spreken in de Samenwerkingsafspraken met corporaties.

4.6.2 Meer rolstoelwoningen bouwen

Twee insprekers benadrukken dat er meer rolstoelwoningen gebouwd moeten worden. Eén van hen wijst erop dat het realiseren van veertig rolstoelwoningen in de nieuwbouw per jaar te weinig is. De ander wil dat het college, juist in buurten waar nu geen of weinig rolstoelwoningen zijn, inzet op de realisatie van rolstoelwoningen. Bijvoorbeeld door bestaande woningen samen te voegen. Deze inspreker benadrukt dat het voor corporaties aantrekkelijk moet worden gemaakt om rolstoelwoningen te realiseren.

Reactie college

Het college is het ermee eens dat er rolstoelwoningen moeten worden gerealiseerd in de nieuwbouw. Wat mogelijk en haalbaar is wordt per gebied bekeken.

Het college begrijpt de vraag om ook in buurten waar er weinig rolstoelwoningen zijn woningen voor rolstoelgebruikers te realiseren. De gemeente en woningcorporaties hebben de afgelopen jaren ervaring opgedaan met het realiseren van zogenaamde ‘verbouwd rolstoelgeschikte’ woningen: reguliere woningen die verbouwd zijn tot rolstoelwoning. In de praktijk blijkt dit een zeer arbeidsintensief en soms zelfs onmogelijk proces. Vanwege de eisen voor draaicirkels, brede gangen, grote badkamers en grote kamers in het algemeen, zijn er maar erg weinig woningen in Amsterdam die verbouwd rolstoelgeschikt kunnen worden gemaakt. Om die reden is het van groot belang ook voldoende rolstoelwoningen te realiseren in de nieuwbouw. Het college heeft daarom tijdens de Voorjaarsnotabesprekingen 2023 middelen gereserveerd om de subsidieregeling voor verbouw of nieuwbouw van betaalbare rolstoelwoningen te continueren en gaat ook onderzoeken hoe deze regeling verbeterd kan worden of aangevuld met andere maatregelen om meer rolstoelwoningen te realiseren.

4.7 Voorwaardelijkheid rolstoelwoningen en grote gezinswoningen naar gelang passende bewoning

De FAH, HNA, Huurdersvereniging Arcade, Wooncafé 020, d’Oude Stadt en HNA reageren kritisch ten aanzien van de tijdelijke verhuur van rolstoelwoningen en grote gezinswoningen. De kritiek richt zich met name op de vermindering van de ‘woonzekerheid’ bij een voorwaardelijke contractvorm. Dit werkt een ongelijke behandeling tussen kopers en huurders in de hand. Ook Huurdersvereniging Arcade benadrukt dat gedwongen verhuizen haaks staat op de waarden van de huurders. Ook zij benadrukt dat huurders verleid, maar niet gedwongen moeten worden om te verhuizen. Individuele huurders mogen geen slachtoffer worden van de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt. Tot slot geeft Arcade aan dat bestaande contracten die leiden tot gedwongen verhuizing als de huishoudsamenstelling verandert, ongeldig moeten worden verklaard. In totaal vijf insprekers uiten zorgen over het voornemen van het college om met tijdelijke contracten te werken als het gaat om schaarse woningen zoals rolstoelwoningen. Het HNA geeft aan dat de achterblijvende huurders een aantrekkelijk aanbod moeten krijgen, maar niet gedwongen moeten worden om de woning te verlaten. Ook drie andere insprekers spreken zich uit tegen het inzetten van tijdelijke contracten voor mensen met een rolstoelwoning. Eén van hen geeft aan dat de corporatie verplicht zou moeten worden om een vervangende woning te vinden als het huishouden geen rolstoelwoning meer nodig heeft.

Eén ander individu reageert positief op de voorwaardelijke contracten voor ultraschaarse woningen.

Reactie college

Het college deelt de zorg van organisaties over de gevoelens die huurders zullen hebben met een voorwaardelijk huurcontract, maar vindt het gezien de grote schaarste van rolstoelwoningen en grote gezinswoningen wel noodzakelijk om deze toe te passen. We moeten ervoor zorgen dat zeer schaarse gezinswoningen en rolstoelwoningen zoveel mogelijk beschikbaar zijn voor de doelgroep waar ze voor gebouwd zijn. In 2020 werden er naar schatting tweehonderd rolstoelwoningen bewoond door mensen die geen rolstoelwoning meer nodig hebben. Omdat er ongeveer 260 mensen die nog geen rolstoelwoning hebben op de wachtlijst voor een rolstoelwoning staan, betekent dit dat het tekort aan rolstoelwoningen bijna geheel zou kunnen worden opgelost als de woningen vrij zouden komen voor de doelgroep. Landelijke wetgeving biedt al mogelijkheden voor voorwaardelijke huurcontracten voor rolstoelwoningen en voor grote gezinnen die ten minste uit acht personen bestaan. De uitvoering van de wettelijke mogelijkheden zal tijd kosten en met zorgvuldigheid en in samenwerking met corporaties gedaan moeten worden. Daarom is in de AAV opgenomen dat we alleen voor zeer schaarse woningen voorwaardelijke contracten willen toepassen en er voor begeleiding en een passende alternatieve woning in de buurt gezorgd zou moeten worden. Het zijn geen huurcontracten waarbij de huurder na het aflopen geen rechten heeft. De huurders zullen begeleiding en vervangende woonruimte krijgen. Een aantal insprekers geeft ook aan dat er nu al wordt gewerkt met voorwaardelijke contracten wat betreft rolstoelwoningen. Het klopt dat huurcontracten voor rolstoelwoningen vaak een clause bevatten waarin staat dat de woning verlaten moet worden als er geen rolstoelgebruiker meer in het huishouden is. In dergelijke gevallen biedt de woningcorporatie een vervangende woning aan die het huishouden kan accepteren of weigeren. Ook bestaat er de verhuisregeling 'Verhuizen uit rolstoelwoningen' waarbij de achtergebleven leden van het huishouden met voorrang een vervangende woning kunnen zoeken in WoningNet, de oude huurprijs behouden en een verhuiskostenvergoeding krijgen. In de praktijk worden de huishoudens hier dus ook al goed in begeleid. Het college wil hiermee doorgaan en met woningcorporaties bespreken dit vaker te gaan doen. Gezien de schaarste aan deze woningen en het feit dat zoveel rolstoelwoningen niet meer worden bewoond door een rolstoelgebruikers terwijl er mensen met een dringende vraag lang moeten wachten vindt het college dit nodig. Daarnaast is in de AAV opgenomen dat we ultraschaarse sociale huurwoningen voor onder andere rolstoelgebruikers willen behouden door een

stop op verkoop en liberalisatie van deze corporatiewoningen in te voeren. Dit voornemen nemen we mee in de afspraken met corporaties.

4.8 Woningruil

Er zijn negen inspraakreacties ingediend die betrekking hebben op woningruil. Insprekers hebben gereageerd op één van de voorstellen uit het meedenktraject over woningruil. Drie reacties zijn van organisaties (HNA, FAH en Red Amsterdam Noord) en zeven van burgers. Uit de inspraakreacties komt naar voren dat de 'regels' voor woningruil moeten worden versoepeld en dat corporaties meer en beter moeten samenwerken. Daarnaast benoemen alle insprekers dat huurverhoging bij woningruil de grootste belemmering voor woningruil is. Dit signaal kan worden gesplitst in:

- Corporaties verhogen de huur van de nieuwe huurovereenkomst tot 'maximaal redelijk' volgens het puntenaantal van de woning. Hier is sprake van gangbare praktijk;
- Insprekers vragen om 'behoud van huur' van de woning bij woningruil, dus om de huur niet te verhogen tot maximaal redelijk. De woning komt immers niet vrij voor aanbidding via WoningNet, voor de corporatie verandert er niets;
- Insprekers vragen om bij woningruil hun oude huur 'mee te mogen nemen' naar de nieuwe woning, ervan uitgaande dat hun oude huur lager is dan die van de nieuwe woning.

Reactie college

Woningruil, waarbij huurders definitief naar elkaars woning verhuizen en zo beide een woning krijgen die beter past bij hun behoeftes, is in de AAV (inspraakversie, februari 2023) niet opgenomen als maatregel om de doorstroming te stimuleren. In het meedenktraject is wel opgemerkt om woningruil gemakkelijker te maken, idealiter op buurtniveau. Het college onderschrijft de bijdrage die woningruil kan leveren aan de doorstroming van woningzoekenden en passender wonen. Het college wil de mogelijkheden voor woningzoekenden om een passende woning te vinden ook zoveel mogelijk ondersteunen. Het college wil daarom samen met de corporaties onderzoeken op welke wijze er meer ruimte kan komen voor woningruil en neemt dit naar aanleiding van de inspraak alsnog op in de AAV. Het college wil onder andere bespreken welke criteria corporaties hanteren bij verzoeken tot woningruil van hun huurders en aandacht vragen voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen bij woningruil in relatie tot de voorgenomen huurmaximalisatie door corporaties bij nieuwe huurovereenkomsten.

Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit

5.1 Algemene positieve of negatieve reactie

Er zijn elf positieve inspraakreacties over het verbeteren van woningkwaliteit en het versnellen van de verduurzaming. Insprekers vinden het thema van groot belang voor de toekomst. Eén inspreker geeft aan dat kwaliteit heel belangrijk is, maar dat het puntensysteem van het WWS hiervoor misbruikt wordt. De FAH en Red Amsterdam Noord geven aan dat het opheffen van achterstallig onderhoud en het verduurzamen van de bestaande voorraad topprioriteit moet hebben. Dit gaat boven nieuwbouw. Stichting !WOON blijft graag meewerken aan de voorgestelde projectgewijze inzet op woningkwaliteit, zoals is in het verleden is gebeurd bij de aanpak van loden leidingen en schimmelwoningen. Ook levert stichting !WOON graag een bijdrage aan de inzet op energiebesparende maatregelen door middel van energiecoaches.

Reactie college

Het college is blij met de positieve reacties op de voorgenomen inzet voor duurzame woningen van goede kwaliteit. Het puntensysteem volgens het WWS stimuleert verhuurders om woningen te verbeteren. Het college is daar ook voorstander van. Een veilige, gezonde en toekomstbestendige woning is een basisbehoefte en belangrijk voor de leefbaarheid in de stad. Het college geeft topprioriteit aan de bestaande woningvoorraad en zet er daarom vol op in om het wonen in Amsterdam veiliger, gezonder en duurzamer te maken. Dit gebeurt d.m.v. de projectgewijze aanpak op alle facetten van woningkwaliteit zoals vocht en schimmel en loden leidingen, campagnes voor een goed binnenklimaat en andere gezondheidsaspecten en een grootschalig isolatieoffensief om bewoners en eigenaren te stimuleren om nu en in de toekomst energie te besparen.

We bedanken stichting !WOON voor hun reactie, zijn enthousiast over de huidige samenwerking en zetten deze ook graag voort voor de verbetering van de woningkwaliteit en het treffen van energiebesparende maatregelen. Over de voortgang of start van nieuwe projecten vindt voortdurend afstemming plaats tussen gemeente en stichting !WOON, dit geldt ook voor het project Energie en Woningverbetering.

5.2 De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting in de Samenwerkingsafspraken

Door verschillende insprekers wordt er een directe link gelegd met de AAV en de Samenwerkingsafspraken die met corporaties worden gemaakt. De FAH en Red Amsterdam Noord geven aan dat in deze afspraken kwaliteit en verbetering van de bestaande voorraad topprioriteit moeten krijgen. Deze partijen geven aan dat er meer aandacht moet zijn voor tocht, vocht en schimmel, veiligheid en achterstallig onderhoud. Beide benoemen dat de focus die de Nationale Prestatieafspraken op E, F en G-energielabels leggen verbreed moet worden naar C-labels. De AFWC geeft aan dat het behalen van de Nationale Prestatieafspraken al een uitdaging vormen voor de Amsterdamse corporaties en dat extra afspraken op deze thema's niet haalbaar zijn. De AFWC benoemt dat de gemeente kan helpen bij het behalen van de opgaven door ondersteuning te bieden bij de vergunningverlening.

De AFWC geeft tevens aan dat er bij het aardgasvrij maken onvoldoende rekening gehouden lijkt te worden met de Wet Collectieve warmtevoorziening en de Wet Gemeentelijke instrumenten warmtetransitie. De FAH geeft op dit vlak mee dat huurders in een vroeg stadium betrokken dienen te worden en dat er naast stadswarmte ook naar alternatieven moet worden gekeken. Daarnaast is de FAH positief over het voorstel in de AAV om het kwaliteitsoverleg tussen de gemeente, FAH en de corporaties te verbeteren.

Reactie college

We bedanken de AFWC, de FAH, Red Amsterdam Noord en andere insprekers voor hun reactie als bijdrage voor de Samenwerkingsafspraken. De gemeente ziet het onderdeel duurzaamheid in de AAV vooral als het verlengde van de Nationale prestatieafspraken.

Het college vindt het essentieel dat de bestaande woningvoorraad van goede kwaliteit is en wil dat hier meer inzet heen gaat dan voorheen. In de Samenwerkingsafspraken heeft woningkwaliteit dan 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 G- labels en het uitgangspunt slechte complexen eerst, stellen corporaties prioriteiten in hun onderhouds- en investeringsprogramma's. Het college wil samen met de Amsterdamse corporaties dit jaar (2023) starten 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.

In het kader van de nieuwe Samenwerkingsafspraken wordt in de komende periode intensief met de corporaties en de huurderskoepels gesproken. Tijdens dit proces zullen de insprekende partijen (direct en indirect) hun reacties verder kunnen toelichten met als doel om tot gezamenlijke Samenwerkingsafspraken te komen. Het college is blij om te horen dat ook de FAH de waarde ziet van het kwaliteitsoverleg.

5.3 Meer regulering woningkwaliteit en verduurzaming

Er zijn meerdere insprekers die gemeente Amsterdam of de Rijksoverheid oproepen om vooral particuliere verhuurders door regulering sneller stappen te laten zetten in het aanpakken van hun slechte woningen. Bijvoorbeeld door strengere eisen te stellen aan de kwaliteit van woningen, door slechte labels en isolatie (zoals enkel glas) aan te merken als een gebrek of het verhuren van deze woningen te verbieden. Eigenaren ervaren anders geen prikkel om te verduurzamen. Een vaak genoemde maatregel als hulpmiddel voor handhaving is een Algemene Periodieke Kwaliteitskeuring (APK) van huurwoningen. O.a. de FAH, FHCS en Red Amsterdam Noord pleiten hiervoor. Het aanvullend verzoek van Red Amsterdam Noord is dat de keuring wordt gedaan door een beëdigd en onafhankelijk toezichthouder en dat alle energielabels ook gecontroleerd worden. Eén inspreker is voor het verplichten van een energieadvies bij woningen onder label B. Het in kaart brengen van vve's en hen te informeren over de voordelen van verduurzaming. Stimuleer duurzame oplossingen en materialen en help eigenaren daarbij. Vereniging Vastgoed Belang denkt dat de splitsingsregels voor verduurzaming ingezet zouden kunnen worden, door bijvoorbeeld een duurzaamheidsdoelstelling op te nemen in de splitsingsregels. Ook is vereniging Vastgoed Belang voor strengere

handhaving op de naleving van de splitsingsregels door corporaties. Een aantal insprekers geven aan dat energielabels niet kloppen en de kwaliteit of controle op de uitvoering soms onvoldoende is. Vereniging Vastgoed Belang stelt een pilot voor een carrousel voor waarbij sociale huurders van de private sector mogen opteren op sociale huurwoningen van corporaties. De particuliere verhuurder dient de lege woning te renoveren naar een label A niveau en daarna voor tien jaar te verhuren aan een scheefwoner afkomstig van een corporatiewoning. Wellicht is het te combineren van met programma's als Van Groot naar Beter of Van Hoog naar Laag.

Reactie college

Het college is van mening dat slechte energetische kwaliteit, zoals enkel glas, een gebrek is en op deze manier in wet- en regelgeving moet worden opgenomen. Dit heeft het college op verschillende momenten bij het Rijk aangekaart. Het college heeft het Rijk daarvoor nodig, zij zijn immers bevoegd voor de wetgeving op het gebied van woningkwaliteit en duurzaamheid. Voor een woning APK-keuring is ook een landelijke en wettelijke grondslag nodig. Het Rijk heeft eerder laten weten geen voorstander te zijn van een verplichte wettelijke APK, omdat dit zou leiden tot veel onnodige keuringen van gebouwen en installaties waar helemaal geen kwaliteitsproblemen zijn. Het Rijk komt met een verbod op slecht geïsoleerde huurwoningen, dit geldt niet voor huurwoningen met een slechte onderhoudsscore. In Amsterdam hebben de corporaties voor deze woningen verbeterplannen gemaakt. Een gemeente kan bij geconstateerde gebreken handhavend optreden en de eigenaar middels een dwangsom verplichten om binnen een redelijke termijn de gebreken te verhelpen. Het afgeven van een energieadvies bij een energielabel is al verplicht.

De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat houdt toezicht op de energielabels van woningen. Energielabels blijven tien jaar geldig en vanaf 1 januari 2021 is er een nieuwe methode (NTA 8800) om de labels te bepalen. Nieuwere energielabels zijn daardoor betrouwbaarder, nauwkeuriger en bruikbaar. Alleen een vakbekwaam energieadviseur mag een nieuw energielabel opstellen.

Om vve's te informeren en adviseren over onder andere duurzame oplossingen heeft de gemeente een vve-aanpak. Deze aanpak is verbeterd tot een samenhangend aanbod van activatie-, informatie-, begeleidings- en stimuleringsmaatregelen. Onderdeel van deze aanpak is eigenaar stimuleren om een ook een toekomst bestendig meerjarenonderhoudsplan op te stellen. Het college gaat deze aanpak verder uitbrei-

den, waardoor de capaciteit wordt vergroot en er meer adviezen verstrekt kunnen worden en meer begeleiding beschikbaar is. Het splitsingsbeleid wordt herzien, daarbij wordt onderzocht of we duurzaamheidseisen kunnen opnemen om de energetische kwaliteit van te splitsen woningen te waarborgen. De gemeente treedt ongeacht de eigenaar op als er in strijd met de splitsingsregels wordt gehandeld.

Het college staat altijd open voor nieuwe ideeën om de woningkwaliteit te verbeteren en om doorstroming te bevorderen. Of het idee van een carrousel zoals vereniging Vastgoed Belang beschrijft werkbaar is in de praktijk dient nader bekeken te worden. Het college gaat hier graag over in gesprek.

5.4 Wet- en regelgeving maken verduurzamingsplannen financieel onhaalbaar

De meeste inspraakreacties komen van particuliere verhuurders en belangenorganisaties zoals onder andere de Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam, MVA en de IVBN. De kern van de reacties is dat het (grootschalig) verduurzamen van woningen in de komende jaren grote investeringen met zich meebrengt. Huidige en toekomstige wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld de Wet betaalbare huur leiden tot minder rendement uit de opbrengsten van huurwoningen. Investeringen voor het verduurzamen van woningen zijn daardoor niet meer terug te verdienen met de huuropbrengsten. Waardoor het verduurzamen in de particuliere sector financieel onhaalbaar wordt en het niet meer rendabel is om woningen te verhuren, tenzij hier forse subsidies voor worden gegeven. Als gevolg zullen verhuurders minder kunnen investeren en projectontwikkelaars en bouwbedrijven weglopen naar het buitenland. Overige reacties van insprekers zijn dat het binnen, vooral kleine, vve's lastig is om een meerderheid in te laten stemmen met verduurzamingsplannen. Daarnaast werd er geopperd om de huur in de vrije sector gestaffeld te laten stijgen naar rato van het inkomen. Verder werd gevraagd wat de kostenanalyse is die ten grondslag ligt aan de huurbegrenzing in de vrije sector.

Reactie college

Veilige, gezonde en toekomstbestendige woningen ziet het college als basisbehoefte voor bewoners. Het college richt zich daarom op het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen. Het investeren in het verbeteren van de woningkwaliteit (inclusief verduurzaming) brengt de nodige kosten met zich mee voor eigenaren. Wat de financiële consequenties van de Wet Regulering middenhuur zullen zijn voor

particuliere verhuurders is nog niet precies te zeggen. Enerzijds omdat de wet nog niet in werking is getreden en het wetsvoorstel nog aangepast kan worden naar aanleiding van de consultatieperiode en anderzijds omdat het afhankelijk is van de feitelijke situatie. Woningen met slecht(ere) energielabels zullen na de inwerkingtreding van de Wet Regulering middenhuur hoogstwaarschijnlijk wel een lagere huuropbrengst geven. Een verhuurder wordt daardoor verleid om meer te investeren in het verduurzamen en verbeteren van woningen, zodat een hogere huur gevraagd kan worden die past bij de kwaliteit van de woning. Het ministerie van BZK is verantwoordelijk voor de huurbegrenzing en kostenanalyse die aan de landelijke wet ten grondslag ligt.

Het college wil particuliere verhuurders blijven stimuleren om hun woningen te verduurzamen door bijvoorbeeld gezamenlijke inkoopacties te organiseren. Ook wordt de vve-aanpak uitgebreid, waarin vve's intensief worden geadviseerd en begeleid door de gemeente bij het verduurzamen van hun woongebouw. Hierbij wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor subsidie en financiering, zoals beschikbare middelen uit het Warmtefonds, en is er aandacht voor het probleem van de besluitvorming bij kleine vve's voor het verduurzamen door ondersteuning te bieden bij het opstellen van haalbaarheidsonderzoeken. Vanuit het Rijk bestaat er sinds 1 april 2023 de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH). Dit is een subsidie voor verhuurders voor het treffen van energiebesparende maatregelen en energieadvies. Voor meer informatie zie <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svoh/voorwaarden-1-april-2023>

5.5 Woningkwaliteit en verduurzaming vanuit de huurders

Meerdere huurders hebben gereageerd over hun eigen positie in de verduurzamingspraktijk. Insprekers (waaronder de FAH, het HNA en Wooncafé 020) geven aan dat huurders meer instrumenten zouden moeten hebben binnen een vve en voor initiatief tot verduurzaming. Er wordt benoemd dat huurders nauwelijks betrokken worden bij plannen of verhuurders weinig doen met plannen van huurders. Hierbij benoemt de FAH dat bewonerscommissies indien gewenst onafhankelijke ondersteuning zouden moeten krijgen. Meerdere reacties benadrukken dat slechte isolatie gezien moet worden als gebrek. Ook geven insprekers aan dat een gebrek (slechte isolatie of een ander kwaliteitsgebrek) reden zou moeten zijn voor huurverlaging of huurbegrenzing. Er wordt door met name individuele insprekers aangegeven dat verhuurders weinig actie ondernemen.

Reactie college

Het college is van mening dat slechte isolatie of slechte energetische kwaliteit een gebrek is en zo in de wet- en regelgeving zou moeten worden opgenomen. Dit heeft het college op verschillende momenten bij het Rijk aangekaart en zou ook helpen om verhuurders aan te zetten tot verduurzamen en controle op energielabels. Het college vindt de positie van de huurder belangrijk. De gemeente heeft boven op de landelijke regelgeving voor het betrekken van huurders bij ingrijpende renovaties (vaak gepaard gaand met verduurzaming) zogenoemde Kaderafspraken gemaakt om de positie van huurders te verbeteren. Verder subsidieert de gemeente stichting !WOON om huurders in verschillende opzichten onafhankelijk te ondersteunen, bijvoorbeeld bij het nemen van initiatief en om verduurzamingsmaatregelen bij de verhuurder af te dwingen. Zie ook doel 6 Betere positie van Amsterdammers in het voorstel AAV. Binnen de vve-aanpak van de gemeente zijn expliciete eisen opgenomen voor het betrekken van huurders bij een verduurzamingstraject.

5.6 Rol van de gemeente bij ondersteuning van het verduurzamen van woningen

Er zijn insprekers die vinden dat Amsterdam alle Amsterdammers moet ondersteunen bij het verbeteren en verduurzamen van hun woningen en geen groepen, zoals hogere inkomens, hierbij mag uitsluiten. Genoemde ondersteuning is vooral nodig op financieel gebied (subsidies), maar ook op het gebied van de vergunningverlening (omgevingsvergunningen, flora en fauna en welstand en monumenten). Insprekers geven aan dat erbij het verduurzamen van een woning veel regels zijn om rekening mee te houden, bijvoorbeeld om een subsidie of een vergunning te krijgen. Deze regels zijn niet altijd duidelijk en soms tegenstrijdig. Bij het isoleren van woningen stuit men soms op regels over welstand en monumenten die de verduurzamingmogelijkheden beperken. Bij de verduurzaming van woningen is er behoefte aan advies, subsidies en het wegnemen van knelpunten bij vergunningverlening. Insprekers vragen bijvoorbeeld of voorzietramen, voor oudere Amsterdamse woningen, gesubsidieerd kunnen worden. Wooncafé 020 vraagt de gemeente om bij het Rijk te pleiten voor subsidies aan corporaties voor het verduurzamen van hun woningen. Ook vraagt het Wooncafé 020 of de gemeente huurders kan helpen om hun eigen energielabel te achterhalen. De ASVA Studentenvakbond vindt dat de gemeente de ambitie moet hebben om minimaal naar energielabel C te gaan in plaats van naar label D. Eén inspreker wijst

het college erop dat de gevolgen van klimaatverandering meegenomen moeten worden in het denken en werken aan verduurzaming.

Reactie college

Het college zet stevig in op verduurzaming om als Amsterdam een bijdrage te leveren aan het afwenden van grote klimaatverandering. De omgang met de gevolgen van klimaatverandering wordt op landelijk niveau besproken. Via een grootschalig isolatieoffensief stimuleert het college bewoners en woningeigenaren om structureel energie te besparen. Met het isolatieoffensief stimuleert, ontzorgt en faciliteert het college woningeigenaren om de verduurzaming te starten en uit te voeren. Hierbij wordt ook gekeken naar de financiering, zoals bijvoorbeeld subsidie uit het Warmtefonds. Daarnaast wordt gewerkt aan het wegnemen van knelpunten bij bijvoorbeeld de vergunningverlening (flora en fauna en welstand en monumenten), zodat eigenaren hun isolatieplannen snel kunnen uitvoeren. Het isolatieoffensief betreft een gerichte aanpak voor typen bewoners en eigenaren. Particulieren die erfgoed willen verduurzamen kunnen met hun vragen terecht bij het Loket Duurzaam Erfgoed. Daar kunnen ook initiatieven (zoals het plaatsen van windbomen) voorgelegd worden. Voor meer informatie zie: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/loket-duurzaam-erfgoed/>

In reactie op Wooncafé 020 geeft het college aan dat niet de gemeente maar het Rijk deze subsidies verleent. Wel dringt het college er bij het Rijk op aan om de financiële druk bij corporaties te verminderen, denk hierbij aan het afschaffen van de verhuurdersheffing en de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD). De reactie over het achterhalen van de energielabels is doorgespeeld aan de ILT, zij houdt toezicht op de energielabels. In reactie op de ASVA-studentenbond geeft het college aan dat gelet op de opgave en de Rijksdoelstellingen, het hoogst haalbare vooralsnog energielabel D is. Het college stimuleert woningeigenaren uiteraard om naar een beter energielabel te streven.

5.7 Monumenten

Verschillende insprekers, waaronder Huurdersvereniging Arcade, wijzen op het monumentale karakter van een groot deel van de woningen in Amsterdam. Deze woningen maken Amsterdam uniek. Wooncafé 020 en andere insprekers geven aan dat de huidige stimuleringsregelingen en regelgeving zich te weinig richten op het verduurzamen van monumenten. In de AAV moet worden ingegaan op het belang van het behouden van monumentale woningen en de verduurzaming ervan. Eén inspreker geeft aan dat het verduurzamen

van monumentale panden soms technisch en financieel onrealistisch is en dat dit meegewogen moet worden in de ambitie voor deze woningen.

Reactie college

Het college hecht veel waarde aan het erfgoed in de stad. Vanaf 2021 is het college intensiever bezig met duurzaam erfgoed. Initiatiefnemers worden beter geïnformeerd via het loket Duurzaam Erfgoed, knelpunten en tegenstrijdigheden in het beleid worden bespreekbaar gemaakt en er zijn handreikingen gemaakt voor verschillende verduurzamingsingrepen. Het college zal zich in het kader van het isolatieoffensief blijven inzetten op het stimuleren van verduurzaming en hoe dit kan verbeteren. Regelgeving voor het verduurzamen van woningen door verhuurders wordt door het Rijk gemaakt, hier kan het college niets in wijzigen.

5.8 Los eerst het woningtekort op

Twee individuen vinden dat het woningtekort eerst opgelost moet worden. De woningnood heeft voorrang op de kwaliteit van woningen en de duurzaamheidsambities.

Reactie college

Het college beschrijft bij doel 1 Meer woningen in de AAV hoe zij zich inzet voor meer woningen. Daarnaast vindt het college het voor de gezondheid, veiligheid en bestaanszekerheid van Amsterdammers noodzakelijk dat we ons ook blijven richten op de verbetering van woningen. De huidige staat van veel Amsterdamse woningen is onvoldoende en voldoet niet aan de eisen en wensen ten aanzien van kwaliteit. Een veilige, gezonde en toekomstbestendige woning is een basisbehoefte voor bewoners en belangrijk voor de leefbaarheid in de stad.

5.9 Sta huurverhoging toe na verbeteren energielabel

Twee individuen hebben als reactie gegeven dat het mogelijk moet zijn om de huur te verhogen als een woning wordt verduurzaamd of een beter energielabel krijgt, omdat bewoners dan geld besparen op hun energielasten.

Reactie college

Als een verhuurder een woning verduurzaamt, dan kan de huur verhoogd worden. Voorwaarde is dat de huurverhoging redelijk is en de huurders met de verhoging instemmen. De Huurcommissie heeft een rekenmethode om te bepalen wat de maximale huurverhoging is bij verduurzaming, deze is opgenomen in het Beleidsboek Huurverhoging na woningverbetering. Voor de particuliere en commerciële huursector bestaat geen richtlijn voor huurverhoging bij verduurzamingsmaatregelen maar de rekenmethode uit het Beleidsboek Huurverhoging kan wel nuttig zijn om te bepalen of het voorstel voor huurverhoging redelijk is.

Doel 6 Betere positie Amsterdammers op de woningmarkt

6.1 Algemene reactie op betere positie Amsterdammers op de woningmarkt

Acht individuele insprekers hebben algemeen gereageerd op doel 6 Betere positie van Amsterdammers op de woningmarkt. Vijf insprekers geven aan achter dit doel te staan. Eén inspreker is het niet eens met het doel en een inspreker dat Amsterdam te weinig woningen heeft om het doel te realiseren en één inspreker vraagt zich af wat gereguleerde huurwoningen in het middensegment zijn. Naast deze acht insprekers heeft ook een aantal insprekers gereageerd op de titel van het doel, omdat daarin het woord “Amsterdammers” staat. Deze reacties gingen over het wel of niet voorrang of een betere positie geven aan Amsterdammers ten opzichte van overige woningzoekenden. Omdat de uitwerking van dit doel niet gaat over het geven van een andere positie van Amsterdammers ten opzichte van woningzoekenden van buiten Amsterdam is de beantwoording van deze reacties meegenomen bij doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben.

Reactie college

Dat dit doel door een aantal insprekers expliciet wordt onderschreven, vindt het college fijn om te lezen. Dat de schaarste aan woningen niet bijdraagt aan de positie van bewoners en woningzoekenden onderschrijft het college volledig. Daarom is één van de belangrijkste doelstellingen van de AAV ook het zorgen voor meer woningen. Het reguleren van huurprijzen in het middensegment vindt het college ook bijdragen aan een betere positie. Dit wordt bij doel 2 Betaalbaarder wonen verder uitgewerkt en uitgelegd: het betekent dat woningen met 142 tot 186 punten in het WWS (huurprijsbeleid van het rijk) ook een huurprijs moeten krijgen die past bij het puntenaantal. Deze huurprijs is dan niet vrij te bepalen, zoals nu wel het geval is voor deze woningen.

6.1.1 Betaalbaarheid is belangrijk voor een betere positie op de woningmarkt

Drie insprekers geven punten mee die met betaalbaarheid te maken hebben en die van invloed zijn

op de positie op de woningmarkt: meer betaalbare woningen, vraag en aanbod van woningen is uit balans en betere en vastgestelde huurrechten.

Reactie college

Het college is het helemaal eens met de zienswijzen van deze insprekers en erkent dat door schaarste rechten van bewoners onder druk kunnen staan. Dit leidt soms tot schrijnende en onwenselijke situaties. De inspanningen die we doen bij de overige doelen in de AAV (bijvoorbeeld op het gebied van onder andere betaalbaarheid, vraag en aanbod beter in balans brengen en de verdeling van woningen) zijn daarom ook belangrijk en dragen gezamenlijk bij aan het doel om een betere positie van Amsterdammers op de woningmarkt te verwezenlijken.

6.1.2 Aanpakken illegaal gebruik van woningen voor een betere positie op de woningmarkt

Twee insprekers hebben een zienswijze ingediend over woonfraude of illegaal gebruik van woningen. Eén inspreker geeft aan dat signalen van bewoners over misbruik van woningen moeten worden opgevolgd. Deze inspreker suggereert om het registreren van bewoners laagdrempeliger te maken. Een tweede inspreker signaleert dat er veel sociale huurwoningen illegaal worden onderverhuurd.

Reactie college

Het college vindt toezicht en handhaving op illegaal gebruik van woningen en overlastsituaties cruciaal en blijft hier op inzetten. Waar nodig intensiveren we dit. Bij al deze acties reageren we enerzijds op meldingen en trekken we anderzijds samen op met partners, zoals de zes grootste woningbouwcorporaties, via gebiedsgerichte projecten in met name de masterplan- en aanpakgebieden Noord en Centrum. Bij constatering van illegale onderverhuur wordt er door de gemeente opgetreden met een boete jegens de verhuurder(s). De woningcorporaties treden op door waarschuwingen te geven en woningen vrij te maken. Wat betreft de huurders bij illegale verhuur ziet het college ook dat mensen soms in een kwetsbare positie zitten en daarom illegale situaties accepteren. Als we streng handhaven op illegaal gebruik zijn zij daarvan de dupe. We spannen ons daarom in om deze groep huurders

beter te beschermen. We stellen in de AAV dan ook voor om een nieuwe integrale handhavingswerkwijze te ontwikkelen. Wanneer handhavers illegaal gebruikt aantreffen willen we huurders gericht doorverwijzen, aanspreken en helpen waar nodig.

6.2 Bescherming rechten van bewoners – Wet goed verhuurderschap

Zes organisaties hebben gereageerd met als onderwerp een betere bescherming van rechten van bewoners en de Wet goed verhuurderschap. De FAH, AFWC, FHCS en stichting !WOON reageren positief op het voornemen om de instrumenten uit de Wet goed verhuurderschap in te zetten om huurders beter te beschermen. De Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam geeft in haar reactie aan positief te staan tegenover het uitbannen van malafide verhuurpraktijken en het verbeteren van de positie van huurders. Tegelijkertijd verwacht de Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam ook dat door overregulering van de huurmarkt er condities worden geschapen voor een grootschalige ‘zwarte markt’ in huurwoningen. Hierbij worden als voorbeelden illegale onderverhuur en illegale verhuur (verhuur die niet voldoet aan de wettelijke vereisten) genoemd. De Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam vraagt zich daarbij ook af of de middelen die het Rijk ter beschikking stelt voldoende zullen zijn voor alleen al het handhaven van het algemene deel in de wet.

Vereniging Vastgoed Belang geeft in haar reactie aan dat de Wet goed verhuurderschap al geldt voor de hele huurmarkt en dat de gemeente niet hoeft te lobbyen om deze uit te breiden naar de middeldure huur.

Reactie college

Het college is blij dat een aantal partijen positief is over de Wet goed verhuurderschap en de mogelijkheden die het biedt tot een betere bescherming van huur-rechten. Het college herkent zich niet in de verwachting van de Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam dat door de Wet goed verhuurderschap en andere (voorgenomen) regulering een grootschalige ‘zwarte markt’ van huurwoningen zal ontstaan. Het college heeft voldoende middelen om de door de Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam genoemde potentiële ontwikkelingen tegen te gaan.

Het college heeft op basis van het definitieve voorstel van de wettelijke mogelijkheden in de Wet goed verhuurderschap moeten concluderen dat er nu weinig meerwaarde zit in een additionele verhuurvergunning.

Het college verwacht dat de huurder na invoering van de Wet Betaalbare huur op eenzelfde niveau beschermd kan worden zonder een verhuurvergunningsplicht. De intentie om de huurder maximaal te beschermen blijft immers overeind. De aan een verhuurvergunning te koppelen voorwaarden bieden echter te weinig meerwaarde voor de handhaving of om aanvullende normen te stellen ten opzichte van de situatie zonder vergunning. Bovendien kunnen gemeenten via de vergunning geen extra ‘eigen’ voorwaarden toevoegen of voorwaarden strenger maken.

Het college constateert dat wat de vereniging Vastgoed Belang benoemt klopt, de Wet goed verhuurderschap geldt voor de hele huurmarkt. Met de passage op pagina 48 van de concept AAV wordt bedoeld dat het college met de lobby inzet om ook woningen in het middensegment te reguleren. En dus niet om de Wet goed verhuurderschap verder uit te breiden, deze geldt immers als voor de hele huurmarkt. Dit zal in de definitieve AAV verduidelijkt worden.

6.3 Tijdelijke huurcontracten

Elf insprekers, waaronder de organisaties vereniging Vastgoed Belang, FHCS, MVA, Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam, Huurdersvereniging Arcade, FAH en HNA hebben een zienswijze gegeven inzake tijdelijke huurcontracten. Belangenorganisaties voor verhuurders geven aan dat een afschaffing van tijdelijke huurcontracten zal leiden tot een afname van het aantal huurwoningen. Belangenorganisaties voor huurders zien juist het liefst een zo ruim mogelijke afschaffing van tijdelijke huurcontracten. Het HNA accepteert alleen tijdelijke huurcontracten als er garantie is op doorstroming. Een individu stelt voor dat tijdelijke huurcontracten steeds weer verlengd moeten kunnen worden met dezelfde huur en de gewone jaarlijkse verhoging, maar dat ze niet afgeschaft moeten worden.

Reactie college

Het college vindt het onwenselijk dat reguliere huurwoningen worden verhuurd met een tijdelijk contract. Alleen bij woningen voor specifieke doelgroepen vindt zij het te rechtvaardigen.

Het college wil wel benadrukken dat een beslissing over eventuele afschaffing van tijdelijke huurcontracten allereerst op Rijksniveau genomen moet worden. Een gemeente heeft daar niet de bevoegdheid toe. Op 16 mei 2023 heeft de Tweede Kamer het initiatief-wetsvoorstel 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 dat zij een afschaffing van tijdelijke huurcontracten wenselijk acht.

Het college erkent dat sommige verhuurders hun huurwoningen zullen verkopen, maar vindt dit te billijken. Enerzijds betekent het namelijk een correctie op de exponentiële stijging van het aantal particuliere huurwoningen in de afgelopen jaren, anderzijds betekent dit ook dat er meer betaalbare woningen op de koopmarkt bijkomen. Bovendien verwacht het college niet dat afschaffing van tijdelijke huurcontracten zal leiden tot meer leegstand, omdat het college daartoe de Leegstandsverordening ter beschikking heeft. Tot slot is het zo dat bij verlenging van een tijdelijk huurcontract al geldt dat de huurprijs niet zomaar verhoogd kan worden, maar daarvoor de wettelijke jaarlijks toegestane verhoging voor geldt. Prijsstijgingen ontstaan juist bij een mutatie. Zelfs als een nieuwe huurder dezelfde huurprijs zou moeten betalen als de voorgaande huurder vindt het college nog steeds dat een tijdelijk huurcontract de huurder onvoldoende bescherming biedt. Een verhuurder kan dan immers nog steeds na elke periode zonder reden de huurovereenkomst opzeggen, waardoor er woononzekerheid blijft bestaan voor de huurder.

6.4 Betere positie huurdersgroepen

Een individuele inspreker, Huurdersvereniging Arcade en Bewonersvereniging Olympia hebben aangegeven dat de positie van huurders in gemengde complexen ontbreekt in de AAV. Bewonersvereniging en – commissie Olympia benadrukt dat een vve ook spreekt en beslist over leefbaarheid, en dat huurders hierbij onterecht afhankelijk zijn van kopers. Werkgroep Wonen Stadsdorp Vondel/Helmers vindt dat bewoners meer ondersteuning nodig hebben op collectief niveau.

Reactie college

Het college vindt het wenselijk dat huurders participeren bij leefbaarheidsvraagstukken. Huurders zijn tijdens de vve-vergadering vertegenwoordigd door de eigenaar-vertegenwoordiger van de woningcorporatie. Het college denkt dat een meer directe vorm van participatie op leefbaarheid mogelijk is. In de praktijk ziet het college dat dit ook al gebeurt, zoals huurders die bij een deel van de vve-vergadering worden uitgenodigd. Huurders en woningeigenaren in vve's zouden samen moeten spreken en beslissen over leefbaarheidsvraagstukken.

Het college vindt bewonersondersteuning, van zowel individuen als bewonersorganisaties, erg belangrijk en blijft stichting !WOON daarom als onafhankelijk steunpunt voor alle Amsterdammers met een woonvraag financieel ondersteunen. Voor dienstverlening aan bewonersgroepen (van complex tot op stedelijk niveau) kunnen Amsterdammers bij stichting !WOON terecht.

De dienstverlening van stichting !WOON bestaat uit informatie en advies aan bewonersgroepen bij beheer, onderhoud, renovatie en sloop/nieuwbouw.

En informatie, advies en ondersteuning van bewonersinitiatieven en buurtplatforms.

Stichting !WOON onderneemt tal van activiteiten, waarvan een aantal specifiek aansluiten bij de reacties van de insprekers:

- Het bieden van, over het algemeen kort, advies aan bewonersgroepen.
- Indien nodig en wenselijk het organiseren van een bewonersbijeenkomst t.b.v. het oprichten van een bewonerscommissie (indien van toepassing in overleg met huurderskoepels).
- Ondersteuning bij overleggen met de beheerder, verhuurder of eigenaar.
- Het bevorderen van constructief overleg tussen huurders en vve leden binnen gemengde vve's.
- Het proactief benaderen van bewoners in complexen waar renovatie of een andere ingrijpende aanpak gepland staat.

6.5 Transparant woningaanbod: aanbodplatform

De IVBN, MVA, FAH en FHCS hebben gereageerd op het doel om een transparant woningaanbod te realiseren, waarvoor een aanbodplatform voor alle gereguleerde huurwoningen in Amsterdam een instrument is.

De IVBN spreekt van een potentiële toename van mutatieleegstand door het aanbieden van woningen op een platform en vindt het niet wenselijk dat de gemeente ingrijpt in het bestaande evenwichtige verhuursysteem. De MVA waarschuwt voor malafide praktijken door alle voorgenomen regelgeving omdat er behoefte is aan een flexibele schil aan woningen. Zij ziet het beschermen van de titel makelaar/taxateur als een betere oplossing voor een transparant woningaanbod en vindt dat dit onderdeel moet zijn van de Wet goed verhuurderschap. De FHCS vinden een transparant aanbodplatform wenselijk en willen graag dat alle woningen van particuliere verhuurders hierop aangeboden worden voor een eerlijke en transparante toewijzing.

Reactie college

Het college is blij dat de FAH en de FHCS het transparanter aanbieden van woningen voor een betere positie van huurders ook als oplossing zien. Het college kiest er echter voor om, anders dan in de inspraakversie van de AAV van 13 februari 2023 is geformuleerd, nu niet in te zetten op het aanbodplatform. Dit is een ingrijpende en kostbare maatregel en het college kiest er voor om prioriteit te leggen bij andere inspanningen uit de AAV.

Het beschermd maken van het beroep makelaar/taxateur vindt het college een goed idee, maar dat is nu geen onderdeel van de landelijke Wet goed verhuurderschap. Het college vindt het hierbij wel belangrijk om te vermelden dat een transparanter woningaanbod niet alleen bedoeld is om controle uit te oefenen op het aanbod, maar er met name voor zorgt dat het hele huuraanbod bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgaven waar we voor staan: een transparante en eerlijke verdeling van woningen, doorstroming en de huisvesting van specifieke doelgroepen (zoals onder meer bepaalde beroepsgroepen).

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

7.1 Algemene reacties op Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen

Cascade Real Estate, Werkgroep Wonen Stadsdorp VondelHelmers en drie individuele insprekers zijn overwegend positief over de doelstellingen, uitgangspunten en de voorgenomen inzet bij doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen. De insprekers benadrukken het belang om hierop in te zetten en geven tegelijkertijd ook mee dat er in de afgelopen jaren al veel is verbeterd. Stadsdorp VondelHelmers benadrukt daarnaast het belang van de samenwerking met partners en bewoners, het benutten van de aanwezige vitaliteit in buurten en het leveren van maatwerk.

Reactie college

Het college is tevreden over de hoge graad van erkenning voor het belang van dit doel en de voorgenomen inzet en onderschrijft het belang van participatie in buurten en wijken waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande sociale structuren.

7.2 Ongedeelde stad en gemengde wijken

Zestien insprekers benadrukken het belang van een ongedeelde stad, waarvan tien individuen en vier organisaties (Wooncafé 020, HNA, Huurdersvereniging Arcade, Bewonersvereniging en -commissie Olympia). Allen benadrukken het belang van variatie in de bevolkingssamenstelling. Velen verzoeken om bij nieuwbouw en uitbreiding rekening te houden met de samenstelling van buurten, met name de verdeling tussen zittende en nieuwe bewoners en de spreiding van kwetsbare bewonersgroepen. Twee insprekers opperen een goede balans tussen de verschillende prijssegmenten van het woningaanbod als oplossing. Eén inspreker wijst op het belang van menging van leeftijden, zodat bewoners elkaar onderling kunnen helpen. Eén inspreker noemt als oplossing voldoende betaalbare woningen in de hele stad, ook binnen in de

ringweg A10. Twee insprekers betogen dat voldoende maatschappelijke voorzieningen bijdragen aan gemengde wijken.

Eén individu en één organisatie (Bewonersvereniging en -commissie Olympia) verklaren het ontstaan van een gedeelde stad door de kloof tussen koop en huur binnen buurten en vragen om dit tegen te gaan op zowel complex- als buurtniveau.

Wooncafé 020 benadrukt dat de ongedeelde stad de leefbaarheid bevordert en noemt een goede verdeling van prijssegmenten in de wijken en de stad als remedie, maar waarschuwt tegelijkertijd voor een afname van de sociale voorraad in nieuwbouw- en transformatiegebieden. Huurdersvereniging Arcade, de huurdersvereniging van Lieven de Key, uit zorgen over eenzijdig doelgroepenbeleid en vraagt om menging van alle groepen huurders. Een diverse bewonerssamenstelling zorgt voor een fijnere woonsfeer. Het toepassen van tijdelijke contracten is nadelig voor de sociale cohesie in buurten en wijken. Het HNA benoemt dat ongelijk investeren voor gelijke kansen belangrijk is om de tweedeling tussen 'arm' en 'rijk' bij stedelijke vernieuwing tegen te gaan. En vraagt daarom om een minimum van 45% sociale huur in alle gebieden en het behoudt van sociale huurcomplexen in bestaande wijken en buurten.

Eén inspreker maakt zich zorgen over verdringing van zittende oudere bewoners door particuliere verhuurders met als doel om de betreffende woningen in een duurder segment te kunnen verkopen. Volgens de inspreker zouden ouderen beter beschermd moeten worden tegen verdringing en draagt dit door een betere diversiteit in de wijk ook bij aan de leefbaarheid.

Reactie college

In de missie van de AAV staat dat er gestreefd wordt naar een ongedeelde stad. Dit streven naar gemengde wijken en buurten is terug te vinden bij de uitwerking van de verschillende doelen in de AAV. Het college steunt dan ook de verzoeken om gemengde wijken en buurten. We bouwen aan een complete, duurzame en ongedeelde stad. Voor alle huishoudenssamenstellingen en voor jonge, oude en nieuwe Amsterdammers.

Het college stuurt in de nieuwbouw niet op een specifieke verhouding koop en huur maar op de toevoeging van zoveel mogelijk betaalbare woningen. De betaalbaarheid staat voorop, daarom is het uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure en 20% vrije sectorwoningen. Naast de zogenoemde 40-40-20-regeling wordt de nieuwbouw gebiedsgericht voor doelgroepen geprogrammeerd. Daarmee wordt de variatie van de woningvoorraad, naar prijs als woningtypen, in nieuwbouw- en transformatiegebieden geborgd. Daarnaast wordt door middel van de gebiedsgerichte doelgroepenprogrammering ook rekening gehouden met de verdeling van doelgroepen, zoals jongeren en studenten. Om ook in bestaande gebieden de sociale woningvoorraad te behouden worden er op basis van de AAV Samenwerkingsafspraken met woningcorporaties gemaakt over verkoop en liberalisatie, in de AAV staat bijvoorbeeld 'geen verkoop van sociale huurwoningen, tenzij'.

De corporaties en zorgaanbieders gaan bij de toewijzing zorgvuldig te werk: zij houden zowel rekening met de stapeling van kwetsbaarheid in buurten als met de invloed van de omgeving op het herstel van de kwetsbare bewoner. Corporaties stemmen daarvoor af met andere corporaties in dezelfde buurt. Het college heeft begrip voor de wens om in wijken waar de draagkracht onder druk staat terughoudend om te gaan met het huisvesten van kwetsbare groepen (voor een uitgebreide reactie zie de tekst betreffend inspraakreacties op doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hard nodig hebben.)

Het college stuurt op menging met de 40-40-20 regel en de gebiedsgerichte doelgroepenprogrammering voor nieuwbouw en transformatie en maakt afspraken over het behoud van sociale huurwoningen van corporaties in de Samenwerkingsafspraken. Het college spreekt zich uit tegen verdringingspraktijken met als enige doel om vrijstaande woningen duurder te kunnen verhuren. Geen huurder met een vast huurcontract kan gedwongen worden om te verhuizen.

7.3 Voorzieningen in de wijk

Veertien individuele insprekers zijn positief over het vergroten van het aanbod van woningen voor ouderen en zorgbehoeftigen in de nabijheid van voorzieningen in de eigen wijk. Ook de FAH is positief. Goede voorzieningen zijn onmisbaar om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. De AFWC vraagt de gemeente hier een regierol in te nemen. Het belang dat in de AAV wordt gehecht aan toegang tot goede voorzieningen

en zorg in de wijk (o.a. door te gaan werken met woonzorgcirkels) en te investeren in de sociale infrastructuur resoneert in de reacties. Daarnaast delen veel insprekers in hun reactie ook persoonlijke verhalen en zorgen over voldoende maatschappelijke- en zorgvoorzieningen en het belang om deze voorzieningen dichtbij de woning te hebben.

Deze inspraakreacties op het gebied van voorzieningen in de wijk en leefbaarheid gaan over veel meer dan een woning. Ze gaan over nabijheid en toegankelijkheid voor alle Amsterdammers van zorgvoorzieningen, buurthuizen, buurtteams, winkels, openbaar vervoer, groen en horeca, zowel in bestaande als in nieuwbouwwijken. Er wordt, met andere woorden, aan de gemeente gevraagd om meer aandacht te besteden aan de samenhang tussen al deze onderwerpen. Er wordt gevraagd om meer regie, om integraal te werken en te programmeren in de stad. Ook waar dit al gebeurt, zoals bij de ontwikkeling van buurtteams, wooncirkels, masterplannen, wordt gevraagd om meer regie en verduidelijking van rollen. Er wordt een beroep gedaan op de gemeente om gebiedsgericht, integraal en opgavegericht te werken.

Drie insprekers en de FHCS vragen om voldoende maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen voor alle huishoudens, ook voor jongeren en gezinnen. Eén inspreker vraagt specifiek om meer ziekenhuizen in Amsterdam. De AFWC vraagt tot slot om concrete plannen voor fysieke plekken in buurten waar instanties samen gehuisvest zijn.

Reactie college

Het college herkent de problematiek die diverse insprekers delen over hun persoonlijke situatie en de behoefte aan voldoende voorzieningen in de wijk. Met de bouw van nieuwbouwwoningen die veelal geschikt zijn voor ouderen, dan wel het vrijmaken van voor ouderen geschikte betaalbare woningen in de bestaande bouw nabij voorzieningen hoopt het college meer en beter aanbod van ouderenwoningen te creëren.

In de AAV staat dat we bij gebiedsontwikkeling werken vanuit het uitgangspunt van de complete stad met aandacht voor maatschappelijke voorzieningen, groen en sociale infrastructuur. In de AAV wordt verwezen naar het 'Bouwstenenboek voor de Inclusieve Stad', een handreiking hoe je een gezonde woonomgeving realiseert met zorg- en welzijnsvoorzieningen in de nabijheid. Deze handreiking zal worden gebruikt bij de planvorming.

In 2018 heeft het college de Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen en groen vastgesteld. Met dit instrument zorgen we ervoor dat in alle gebiedsontwikkeling ruimte gereserveerd wordt in

de planvorming voor maatschappelijke voorzieningen zoals een huis van de wijk, school, huisarts en een buurtteam.

Doel van de in de AAV genoemde woonzorgconcepten zoals de woonzorgcirkel en de Lang Leven Thuisflats is ook een efficiëntere inzet van zorgpersoneel. Door geclusterde woningen en woningen in de nabijheid van 24-uurszorg kan zorgpersoneel sneller en meer mensen zorg bieden. Gezien het toenemende tekort aan zorgpersoneel is het belangrijk daar bij huisvestingsconcepten rekening mee te houden.

7.3.1 Buurtteams

Drie insprekers benoemen de noodzaak van buurtteams en/of het belang om wonen en zorg in samenhang te beschouwen bij het zoeken naar oplossingen. Insprekers vragen ook om de buurtteams te verbeteren. Volgens één inspreker zijn buurtteams nog onvoldoende vindbaar, waardoor schrijnende situaties ontstaan. Zoals ouderen die te lang zelfstandig blijven wonen en daardoor vereenzamen of vervuilen.

Reactie college

Het college deelt het belang van buurtteams. Het is belangrijk dat mensen met een hulpvraag en al dan niet via doorverwijzing het buurtteam weten te vinden en we zien dat dat steeds beter lukt. De verschillende partners in de stadsdelen hebben afspraken gemaakt of zijn daar mee bezig om ouderen in een 'niet-pluis'-situatie vroegtijdig in beeld te krijgen. Bijvoorbeeld rondom dementie.

7.3.2 Zelfstandig wonen in de wijk

Eén inspreker maakt zich zorgen over mensen met een zorgvraag die zelfstandig in de wijk wonen en overlast veroorzaken.

Reactie college

Het college hecht eraan dat Amsterdam een stad is waar iedereen kan wonen, ook mensen die daarbij zorg en ondersteuning nodig hebben. Zelfstandig wonen in de wijk helpt hen om volwaardig deel te kunnen nemen aan de samenleving. Daarbij worden zij zo goed als mogelijk geholpen. Toch kan het wel eens misgaan, en dat kan zoals de inspreker naar voren brengt traumatiserend zijn voor omwonenden. Het college betreurt het dat de inspreker dit heeft moeten meemaken.

Het PHKG speelt een belangrijke rol bij het huisvesten van mensen die uitstromen uit de MOBW. Deze laatste groep bestaat o.a. uit mensen die perspectief hebben op zelfstandig wonen, maar eerst nog wonen met begeleiding op maat en een huurcontract op naam van de zorginstelling. Deze begeleiding stelt hen in staat

zelfstandig te leren wonen. De huisvesting van deze groepen wordt zoveel mogelijk verdeeld over reguliere sociale corporatie huurwoningen overal in de stad (zie ook Nota van beantwoording doel 3 Huisvesting voor hen die ze het hard nodig hebben). Daarnaast zijn er buurtteams en is er andere ondersteuning om de mensen die iets extra nodig hebben te begeleiden, om ook zo overlast zoveel als mogelijk te vermijden.

Het zelfstandig wonen helpt mensen bij hun herstel, maar het college erkent dat het soms minder goed uitpakt. Dit kan met verschillende factoren te maken hebben en daar is over nagedacht. Samen met de corporaties en de zorgaanbieders zijn de [Tien Werkspraken 'Thuis in de Wijk'](#) gemaakt over passend wonen met zorg op maat, hierin is onder andere een overlastprotocol opgenomen om snel te kunnen handelen.

De corporaties en zorgaanbieders gaan bij de toewijzing zorgvuldig te werk: zij houden zowel rekening met de stapeling van kwetsbaarheid in buurten als met de invloed van de omgeving op het herstel van de kwetsbare bewoner.

7.3.3 Maatwerk en regie door de gemeente in het kader van voorzieningen in de wijk

De AFWC vraagt aan de gemeente om meer regie te nemen voor een goede samenhang en toegankelijkheid van buurtteams, meldpunten zorg- en woonoverlast, wooncirkels, wijkactieteams en masterplannen en de rolverdeling en middelen te verduidelijken. De Werkgroep Wonen Stadsdorp VondelHelmers vraagt om meer maatwerk per buurt.

Reactie college

Het college onderschrijft het belang van regie en het pakken van deze rol door de gemeente (zie ook de reactie hierboven). In de AAV ligt de focus op Wonen en Volkshuisvesting, vanuit het besef dat samenwerking met andere partijen en tussen de organisatieonderdelen binnen de gemeente net zo noodzakelijk is als het betrekken van bewoners. Het college kan het niet alleen en zal daarom stadsdelen, partners en bewoners betrekken bij de uitwerking, beleidsvorming en uitvoering. Waarbij wordt toegewerkt naar gebiedsgerichte uitwerking in uitvoeringsprogramma's per stadsdeel, dan wel de nieuwe Samenwerkingsafspraken.

7.3.4 Afstand van voorzieningen

Eén inspreker vraagt wat een redelijke afstand tot voorzieningen in de wijk is.

Reactie college

Voor ouderenhuisvesting heeft de gemeente afstanden beschreven in de brochure: "Ouderen wonen in de

stad. Aandachtspunten voor het ontwerp in de oude-
renhuisvesting”. In de brochure wordt een rollatorra-
dius voor minder mobiele ouderen gehanteerd van
ca. 250 – 500 meter tussen woning en belangrijke
voorzieningen.

7.3.5 Voorzieningen juist in nieuwbouwbuurten te weinig

Drie sprekers gaan specifiek in op het slechte
voorzieningsaanbod in nieuwbouwwijken. Dit gaat
over maatschappelijke voorzieningen maar ook
over voorzieningen voor dagelijkse behoeften zoals
toegang tot openbaar vervoer, scholen, supermarkten,
winkels, restaurants, en markten. Ook de FAH geeft in
haar inspraak mee dat mensen behoefte hebben aan
prettig wonen in wijken met voldoende voorzieningen.
Volgens de FAH dient in alle bouwplannen hieraan
verplicht aandacht besteed te worden zodat er vanaf
het begin van de planvorming voldoende ruimte
gereserveerd wordt.

Reactie college

Het college is het hier mee eens. Het college wil graag
een complete stad maken met zowel nieuwbouw wo-
ningen maar ook voorzieningen in de wijk zoals huisart-
senpraktijk, kinderopvang en winkel. Volkshuisvesting
kan nooit op zichzelf staan, en dat gebeurt ook niet.
Het uitgangspunt van de complete stad is verankerd
in de Omgevingsvisie 2050. De masterplannen en het
voornemen om per stadsdeel uitvoeringsprogramma's
te maken getuigen hiervan; in de gebiedsontwikkeling
wordt rekening gehouden met het inplannen van
maatschappelijke voorzieningen en is er een werkwijze
waarbij per gebied bepaald wordt welke maatschap-
pelijke voorzieningen nodig zijn. We leven in een
complexe tijd. De wereld verandert in hoog tempo we
hebben als overheid te maken met grote vraagstukken,
zoals tekorten aan woningen en personeel. Het college
beseft dat het juist in die context belangrijk is om zaken
in hun onderlinge samenhang aan te pakken. We doen
dit al met vele andere partijen in de aanpak Amsterdam
Vitaal & Gezond, maar zijn er nog niet. Erkent wordt
dat niet elke partij die op zoek is naar ruimte in de stad
een (betaalbare) plek vindt, in de bestaande stad of de
nieuwe wijken. De populariteit van Amsterdam zorgt
er voor dat er meer vraag is dan ruimte. Daardoor zien
we dat mooie (sociale) initiatieven moeite hebben
om ruimte te vinden, dit moet beter. Door in te zetten
op Samen Stad Maken en lokale coalities te vormen
zoals in de masterplannen gebeurt zorgen we er voor
dat de fysieke en sociale wereld samen komen en het
knelpunt onder de aandacht komt.

7.4 Tegengaan overlast

Over de uitgangspunten van de AAV ten aanzien van
leefbaarheid zijn de inspraakreacties kritisch positief.
Tegelijkertijd worden ook de overlast door toeristische
verhuur, bewoners, zwerfvuil, ongedierte en horeca
genoemd. Er zijn zes reacties die betrekking hebben
op verschillende vormen van overlast, één van een
individu en vier van organisaties (de FAH, de AFWC,
de Bewonersvereniging en -commissie Olympia en
de FHCS).

Reactie college

Amsterdam is een bruisende stad met veel inwoners
en bezoekers. De populariteit van Amsterdam leidt
er toe dat Amsterdammers vaker overlast ervaren.
Overlast kent vele vormen en heeft invloed op de
leefbaarheid en het woongenot. Het college vindt het
belangrijk dat de leefbaarheid in Amsterdamse wijken
en buurten wordt gewaarborgd, zodat Amsterdammers
prettig kunnen leven en wonen. Daarom zet het
college op verschillende manieren in op vroegtijdige
interventie en het oplossen van overlast. Daarnaast is
het belangrijk dat Amsterdammers overlast melden
bij de gemeente, zodat overlast effectief kan worden
aangepakt.

Lawaai, stank, vuil en dreigende situaties in en om
woningen door burens of toeristische verhuur worden
geschaard onder de noemer woonoverlast. Het college
beschikt over een aantal instrumenten om woonover-
last aan te pakken als na bemiddeling of waarschuwing
de overlast niet stopt. Het college zet juridische
maatregelen in om de eigenaar van de woning of de
overlastgever te dwingen de overlast te stoppen. Als
een woning illegaal toeristisch verhuur wordt, dan
wordt er gehandhaafd.

Zwerfvuil en ongedierte in de openbare ruimte geeft
overlast. Aan de hand van meldingen van Amsterdam-
mers bij de gemeente, wordt zwerfvuil opgeruimd
en dierplagen bestreden. In samenwerking met de
GGD worden hotspots van bijvoorbeeld rattenplagen
aangepakt.

Horecagelegenheden kunnen verschillende vormen
van overlast veroorzaken voor omwonenden, zoals:
bezoekerslawaai, vuil en stankoverlast. Door toezicht
te houden en te handhaven dringt het college hore-
caoverlast terug.

7.5 Herdefinieer de begrippen

Red Amsterdam Nood vraagt om een herdefiniëring van de begrippen 'leefbaarheid' en 'veerkracht' specifiek voor Amsterdam Noord en vraagt om dit samen met bewoners te doen. Volgens hen zijn dit context-afhankelijke begrippen.

Reactie college

Het college streeft naar leefbaarheid en veerkracht in alle gebieden. Ook al zijn alle gebieden verschillend, zo zijn de uitgangspunten voor leefbare en veerkrachtige buurten hetzelfde. De doelstellingen zoals geformuleerd in de AAV gelden voor alle gebieden. Het college is er wel van overtuigd dat initiatieven van bewoners bijdragen aan de leefbaarheid en veerkracht van wijken. Bij de gebiedsgerichte uitwerking in de stadsdelen zal de gemeente de samenwerking met bewoners dan ook opzoeken.

7.6 Verdichting

Red Amsterdam Noord benoemt de zorg rondom leefbaarheid in het kader van grootschalige verdichting. Volgens de belangengroep is de balans hierin verstoord met negatieve gevolgen voor de zittende bewoners in Noord. Red Amsterdam Noord vraagt de gemeente om de leefbaarheid te verbeteren door nieuwbouw te beperken.

Reactie college

Het college herkent de zorgen van zittende bewoners maar weet ook dat steeds meer mensen in Amsterdam behoefte hebben aan een woning. Uitbreiding maar ook verdichting is daarom hard nodig (zie ook doel 1 Meer woningen in de AAV). In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is aangegeven waar in de stad de gemeente ruimte ziet om de stad verder te verdichten. Momenteel werkt de gemeente aan een Ontwikkelstrategie 2035 die dit concretiseert in een inzet voor de middellange termijn. Het college erkent dat verdere verdichting druk zet op bestaande sociale structuren en tot gevolg kan hebben dat wijken veranderen. Daarom is het belangrijk dat we in de gebiedsontwikkeling oog houden voor de belangen van de zittende bewoners, vandaar ook dat het college vanuit de AAV in wil zetten op doorstromingsmogelijkheden en stadsdeelvoorrang in de nieuwbouw.

7.7 Behoud van groen

Het onderwerp groen in de stad krijgt veel aandacht van sprekers. Volgens vijf sprekers wordt er in de AAV bijzonder weinig aandacht besteed aan groen.

Zij benadrukken het belang van een groene stad en betogen dat bouwen niet ten kosten mag gaan van het groen. Groen is volgens hen belangrijk voor de gezondheid en daarmee voor de leefbaarheid in wijken en buurten. Eén spreker vraagt om meer groen door middel van gemeenschappelijke tuinen, het onderhoud kan bijdragen aan sociale verbinding tussen ouderen en andere bewoners. Ook hangende tuinen worden genoemd als oplossing voor meer groen.

Drie organisaties, de FAH, HNA en Red Amsterdam Nood, benadrukken het belang van groen voor een leefbare woonomgeving. De FAH wil in Amsterdam geen buurten met alleen woontorens en een steeds verder gaande verdichting. Het HNA benadrukt dat de klimaatverandering, en daardoor water-, droogte- en hittestress, steeds hoger eisen aan de leefomgeving stelt. Het HNA mist in de AAV hoe de gemeente gaat inspelen op deze uitdagingen. Zij vragen niet alleen om meer groen, maar om: een leefbare omgeving voor flora én fauna, het benoemen van groene oases, ecologische verbindingzones en biodiversiteit. Ook volgens Red Amsterdam Nood is het fundament voor leefbaarheid in de wijken in de eerste plaats voldoende stadsnatuur en groen. Red Amsterdam Noord mist in de AAV een voorstel voor beleid voor het herstel en behoud van stadsnatuur. Red Amsterdam Noord vraagt ook om de bestaande groennorm te herijken en om de ecologische hoofdstructuur in Amsterdam Noord intact te laten.

Reactie college

Het college erkent het belang van groen voor de leefbaarheid en gezondheid. Ook wordt erkent dat de openbare ruimte en groene ruimte niet volledig mee kan groeien met de groei van de stad. Wel zorgt de gemeente ervoor dat bij gebiedsontwikkeling er genoeg ruimte is voor groen en sport en spel. Het onderwerp vergroening staat hoog op de gemeentelijke agenda. Het vormt de kern van de Groenvisie (2020) en is één van de vijf strategische keuzes (rigoreus vergroenen) in de Omgevingsvisie Amsterdam (2021). De AAV omarmt de keuzes in deze beleidsstukken en trajecten. Het programma Amsterdam Klimaatneutraal legt de koppeling tussen ruimtelijke inrichting en de opwarming van de stad, de kans op toenemende droogte of juist wateroverlast (overstromingsrisico's) etc. Er wordt stevig geïnvesteerd in vergroening: zo wordt er in de komende jaren voor 53 miljoen euro geïnvesteerd in de uitbereiding of kwaliteitsverbetering van stedelijke groengebieden (via het Strategisch Huisvestingsplan Bovenwijks Groen). En er is of wordt nieuw groen gerealiseerd in de gebiedsontwikkelingen en transformatiegebieden, zoals: Schinkelkwartier, Hamerkwartier, Amstelkwartier en Amstel III. Op kleinere schaal wordt gewerkt aan bijvoorbeeld het groene-stegenplan in de

Binnenstad en het vergroenen van straten en andere openbare ruimte bij herinrichting/groot onderhoud. Groen in de buurt kan daarnaast ook een sociaal verbindende rol vervullen (ontmoeting, samenwerking, bewonersbeheer).

Het belangrijkste groen in Amsterdam is goed beschermd omdat het onderdeel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur; hierin is bebouwing in principe niet toegestaan, tenzij het om functies gaat die onderdeel uitmaken van het groengebied. Denk aan een theehuis in een stadspark, of een landhuis op een landgoed. Voor grootschalige woningbouw is geen plek in de Hoofdgroenstructuur.

Het stimuleren van groen op daken, aan gevels of dichtbij woonbebouwing (stoeptuinen, binnenterreinen) is onderdeel van het groenbeleid zoals vastgelegd in de Groenvisie (2020). Juist omdat het groen in de stad door de beperkte ruimte niet veel kan uitbreiden en omdat mensen wel behoefte hebben aan groen dichtbij huis, zet het beleid stevig in op vergroening van de directe woon- en leefomgeving. Dat doet de gemeente via stimuleringsregelingen (tegels wippen, subsidie groen daken), via voorlichting en inspiratie (bijvoorbeeld de Handleiding Geveltuinen) en door groentoevoegingen te hanteren als selectie-criterium bij tenders (uitgifte van kavels voor (woning) bouwprojecten).

Door beheermaatregelen, het investeren in de kwaliteit en gebruiksmogelijkheden van bestaand groen, de spreiding van bezoekers en het aanwijzen van verschillend groentypen in de Hoofdgroenstructuur (waaronder ook rustige en natuurgerichte groengebieden) zorgt de gemeente ervoor dat elk groengebied een passende 'bezoekersdruk' krijgt. Voor de groengebieden in en nabij de binnenstad, die de meeste drukte te verwerken krijgen, wordt met de Aanpak Binnenstad en het terugdringen van massatoerisme ingezet om de trend van steeds meer bezoekers en steeds meer drukte te keren.

V. Gebiedsgerichte uitwerking AAV

Er zijn vijf inspraakreacties gekomen op de gebiedsgerichte uitwerking van de AAV. De coalitie Groei van de stad wil weten hoe de algemene principes van de AAV worden vertaald naar verschillende schaalniveaus en de AFWC geeft aan dat de corporaties graag willen meedenken bij de gebiedsgerichte uitwerking en wil dat het college concreter wordt in de plannen voor gebiedsgerichte uitwerking en mist in de AAV de kansen die de gebieden bieden. Red Amsterdam Noord, FAH en HNA vragen expliciet om het steunen en betrekken van buurtinitiatieven ten behoeve van sociale cohesie en draagkracht van buurten en voor het toezien op leefbaarheid als bij nieuwbouw en verdichting.

Reactie college

Het college gaat samen met de stadsdelen werken aan de gebiedsgerichte uitwerking van de AAV. In overleg komen we tot een plan van aanpak. Daarin zullen maatregelen uit de AAV indien mogelijk en gewenst gebiedsgericht uitgewerkt worden. Daarbij worden ook data op verschillende schaalniveaus betrokken. Kwantitatieve en kwalitatieve informatie zijn nodig om goede keuzes te kunnen maken voor deze uitwerking. Later wordt bepaald wat er van opgenomen kan worden in de gebiedsplannen.

Het college ziet ook het belang aan te sluiten bij de kansen die de gebieden bieden. Aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve informatie en in overleg met stadsdelen en lokale partijen hopen we daarvan een goed beeld te krijgen. Met de keuze voor samen stadmaken is de samenwerking tussen samenleving, markt en de gemeente in de Omgevingsvisie ook als belangrijk uitgangspunt genomen. Dit geldt niet alleen binnen de gebiedsgerichte uitwerkingen van de AAV maar ook voor de gebiedsontwikkelingsprojecten. Inmiddels kent de stad hier vele voorbeelden van en buurtinitiatieven en -netwerken zijn hierin van cruciale waarde. Het college hecht veel waarde aan de samenwerking met bewoners en andere lokale partijen. Als belangrijke samenwerkingspartner zullen bij de gebiedsgerichte uitwerking van de AAV ook corporaties betrokken worden. Hierbij wordt meegenomen wat in het bod van de corporaties staat en wat in de uiteindelijke Samenwerkingsafspraken komt te staan.

VI. Samenwerking met corporaties

Drie insprekers, waaronder de FAH en Red Amsterdam Noord reageren op de afspraken die de gemeente Amsterdam gaat maken met corporaties en huurders. Eén inspreker vindt deze afspraken nu te vrijblijvend en stelt voor dat monitoring per stadsdeel en corporatie moet gebeuren. Ook de FAH geeft aan een voorstander te zijn van monitoring per corporatie. Red Amsterdam Noord vindt dat er prestatieafspraken voor stadsdeel Noord gemaakt moeten worden, in lijn met de Aanpak Noord.

Reactie college

Het college zet in op collectieve afspraken met transparantie over individuele bijdrage per corporatie. Hiermee willen we samen werken aan de gezamenlijke ambities voor de aanpak van de wooncrisis in Amsterdam. Zo blijven we als drie partijen overzicht houden en bijsturen op het gezamenlijk gewenste resultaat voor de stad en worden corporaties gestimuleerd om ieder individueel een zo groot mogelijke bijdrage te leveren. Bij het maken van de collectieve afspraken is aandacht voor die zaken die voor gebieden verschillend liggen. 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 te maken met corporaties.

De bestuurlijke delegatie van de gemeente bestaat uit de twee betrokken wethouders en twee stadsdeelbestuurders, om de inbreng vanuit de gebieden te waarborgen. Verdere uitwerking van de Samenwerkingsafspraken en de monitoring daarvan vindt plaats in de bestuurlijke gesprekken over de Samenwerkingsafspraken.

VII. Financiën

De AFWC en Red Amsterdam Noord geven aan een financiële onderbouwing te missen van de maatregelen die in de AAV staat. Daarnaast verzoekt Red Amsterdam Noord het college extra middelen te reserveren voor de Aanpak Noord.

Reactie college

Het college heeft in hoofdstuk 8 van de AAV de huidige financiële inzet tot en met 2026 voor belangrijke maatregelen in de AAV opgenomen. Er zijn coalitiemiddelen voor de Aanpak Noord die worden ingezet. Met de AAV komen er geen extra middelen voor de Aanpak Noord.

Bijlage: Overzicht inspraakreacties AAV

Meedenktraject tot- standkoming AAV, referentienummers:

7247-8058
0207-3121
3204-1561
1654-8219

Probleemanalyse, refe- rentienummers:

7110-3193
6518-7989
0207-3121

Missie en uitgangspun- ten AAV, referentie- nummers:

6663-4538
6702-1256
7768-0706
3321-0688
3877-7744
2610-9286
8506-0093
3518-9634
8819-2378
8610-7331
8745-8123
4060-0265
6423-8035
4617-2222
4318-9405
0207-3121
6692-3546

Doel 1. Meer woningen, referentienummers:

8228-3169
5502-8903
6951-7562
6699-0524
2999-5406
0207-3121
2607-3375
0315-4131
5012-1835
7247-8058

8123-5006
9728-5074
1108-9115
6518-7989
8417-7693
2818-9051
5915-4630
5473-5665
6370-0335
9475-9643
1996-7203
0946-2715
6819-1790
9737-2364
4850-0684
8412-6413
5184-0441
2303-3179
7490-5415
5761-3848
8120-4827
8799-1470
3937-1371
4478-0437
2945-0077
0701-4626
2202-4778
5140-5961
7743-6958
7186-2046
5687-2935
5027-2757
7768-0706
6718-8210
8405-7625
0795-0942
3124-5472
6423-8035
7951-0060
5276-3952
3933-3344
8390-7156
4615-7257
4318-9405
7200-7817
2975-2641
8308-3469

4607-8949
3775-8274
5138-7158
6692-3546
1654-8219
8203-1062
3174-2928
9629-3134
4976-0830
8934-5498
2906-7603
5143-1268
3003-6437
1717-5381
6801-4073
6759-1651
8602-9999
1130-1950
9522-9676
2366-5938
1523-3413
1388-5274
2403-1856
4708-7718
8271-4969
1868-6239
4060-0265
6139-8595
0803-4242
9227-0752
3385-4565
9484-4960
1376-2832
6066-5549
3613-8878
4591-5845
8610-7331
5534-8198
2568-0238
2455-2590
0893-1994
1208-5863
8570-0750
3875-2991
4617-2222
6663-4538
8260-6365

2706-3956
2667-3279
1740-8230
5184-7177
1824-9479
1224-3522
0263-2589
8819-2378
8822-1149
2486-5631
2382-7296
0622-4678
1747-7864
3210-6054
3867-3733
1544-2774
3608-8174
6406-2114
0817-5434
5594-5576
9682-8770
6205-1084
0036-6947
6624-0570
0183-4463
3629-2842
7110-3193
3204-1561
1822-7934
2434-0480
3339-5072
4375-6829
9118-2360
3291-9984
1722-7756
6898-3189
5272-7887
6582-5870
2233-1440
3787-0889
6994-4031
8770-7207
5417-4313
8958-4887
1818-6099
3015-4888
7468-5376

5843-4334
3566-7436
2210-9723
9481-3058
7053-7051
4706-1814
2549-8306
2360-7267
6241-6975
8296-9910
5097-3381
1418-0984
0100-1849
7077-7563
8243-7202
1048-6662
3535-4469
0206-1839
4288-0809
4131-1038
7943-1618
7662-2558

**Doel 2. Betaalbaarder
wonen, referentie-
nummers:**

0701-4626
0714-0384
1208-5863
1402-9018
1523-3413
1733-1992
2008-5921
2430-2684
3152-7694
3671-5154
3878-5687
4060-0265
5184-0441
5372-3484
5647-7258
5691-0771
5977-3572
6370-2906
6518-7989
7363-7944
7969-6597
8120-4827
8587-9069
9444-5807
9657-6706
9803-9881
4247-3313
2274-5892
1868-6239
4591-5845

8819-2378
6951-7562
9446-5947
4511-6173
1721-4885
1996-7203
4230-4523
5138-7158
7233-5067
6205-1084
1544-2774
4797-9013
5999-3626
2610-9286
7982-9249
5276-3952
4850-0684
8799-1470
5473-5665
2303-3179
6759-1651
3518-8501
9730-1775
3670-7615
5594-5576
0635-5315
0163-1541
3010-3688
3510-3458
1824-9479
6259-3158
8660-0634
3366-5536
2222-3675
5915-4630
6295-0480
5477-4423
9682-8770
9168-2118
6423-8035
4281-4161
6066-5549
2344-9493
2046-7621
7490-5415
5761-3848
2999-5406
6406-2114
9728-5074
2699-3780
0795-0942
4617-2222
5687-2935
5236-8951
4645-5188
5827-7480

8822-1149
3385-4565
7186-2046
7974-9702
9484-4960
1654-8219
3204-1561
0207-3121
5317-6539
6692-3546
6904-5275
4318-9405
7247-8058
2607-3375
4615-7257
1533-9054
6801-4073
6663-4538
6718-8210
6702-1256
1822-7934
2434-0480
5137-3969
0913-7296
5197-5141
6282-7718
5435-9273
8093-8454
6929-3557
9131-2746
6723-3130
4416-6732
7188-9335
8876-6826
0852-5856
8197-2803
1805-7657
6676-9120
2364-2708
4542-5514
8043-9156
2135-3314
6016-2130
5468-2696
2181-5262
3024-4276
2389-6229
1461-7120
9493-5702
5520-5813
0944-8414
9842-1735
3530-4195
9155-9213
5641-2530
0393-1746

3146-9480
4348-8852
5080-5640
9643-0364
7842-2986
9025-2701
8635-4721
0419-8275
0953-9265
5020-4987
9229-6248
5677-7151
1408-4823
8643-5536
3199-7453
4082-6423
1750-2824
3947-3163
1723-5534
0630-6551
6384-8201
5764-4230
1650-2684
0841-0121
6408-7685
8632-6409
7390-9818
4138-3035
6452-3970
0291-1217
3524-8652
2536-7059
4321-8022
0577-6594
1784-0567
6869-4215
6798-8844
4386-1016
7674-3790
1861-3153
1194-7774
8632-7856
3860-3190
6500-1413
1034-6762
4789-0400
8993-7758
5804-7283
5446-7799
2826-3821
4027-4205
2704-5476
7283-2004
7494-3391
5746-3466
6584-7241

2737-8013
4858-2539
3926-0958
9408-7223
0585-6531
9481-3058
7053-7051
4706-1814
2549-8306
2360-7267
6241-6975
7296-9708
8296-9910
5097-3381
1418-0984
0100-1849
7077-7563
8243-7202
1048-6662
4288-0809
4131-1038
7943-1618

**Doel 3. Meer woningen
voor hen die ze het
hardst nodig hebben,
referentienummers:**

5502-8903
7110-3193
0795-0942
8120-4827
3629-2842
4230-4523
2455-2590
2008-5921
6259-3158
0946-2715
6085-8304
5473-5665
0207-3121
4060-0265
3613-8878
6406-2114
3010-3688
7233-5067
3607-6414
6759-1651
1996-7203
7768-0706
5752-6394
6205-1084
7186-2046
1263-0550
3124-5472
2303-3179
1523-3413

8412-6413
1224-3522
4976-0830
8934-5498
2999-5406
3115-0773
5594-5576
7247-8058
6692-3546
4318-9405
5184-0441
1221-1794
3204-1561
0635-5315
0163-1541
9522-9676
5691-0771
1544-2774
4247-3313
9783-6702
6518-7989
9227-0752
5236-8951
6296-7920
2551-0496
8745-8123
1721-4885
5647-7258
1717-5381
0701-4626
9737-2364
8417-7693
3328-6952
3671-5154
0528-3680
9475-9643
2645-4096
0893-1994
6812-8504
2945-0077
5827-7480
4215-4966
7363-7944
1533-2670
2046-7621
2222-3675
2803-5721
9190-6801
4909-1588
8680-0374
1824-9479
5761-3848
8602-9999
5317-6539
8818-4359
3608-8174

8602-7200
1208-5863
2434-0480
9125-3669
3339-5072
8665-7465
5472-4385
7220-6843
9481-3058
7053-7051
4706-1814
2549-8306
7296-9708
8296-9910
5097-3381
9872-7521
3535-4469
0206-1839
4288-0809
4131-1038
7943-1618
7662-2558

**Doel 4. Passender
wonen, referentie-
nummers:**

0036-6947
0315-4131
0635-5315
1224-3522
1225-8714
1263-0550
5236-8951
1544-2774
1717-5381
1868-6239
2222-3675
2366-5938
2455-2590
2551-0496
3010-3688
3020-5823
3328-6952
3510-9816
3613-8878
3671-5154
4151-4553
5473-5665
5687-2935
5706-3337
5827-7480
6066-5549
6085-8304
6259-3158
6296-7920
6951-7562

7110-3193
8334-2385
8587-9069
8799-1470
9682-8770
9783-6702
6692-3546
4318-9405
1533-9054
0854-2807
2329-1998
7247-8058
0207-3121
6801-4073
1376-2832
3204-1561
1654-8219
8765-4321
5317-6539
8260-6365
2706-3956
2667-3279
1740-8230
3776-8142
0163-1541
2699-3780
6406-2114
2999-5406
3518-8501
2382-7296
5121-9825
0717-6026
4425-6312
3366-5536
1824-9479
7186-2046
3869-6659
0183-4463
5184-0441
1518-8014
0893-1994
5477-4423
3357-5581
6699-0524
4700-4819
6423-8035
3476-8363
1221-1794
7671-7030
9495-8844
2945-0077
2590-8540
9276-5423
3670-7615
4607-8949
2825-0364

8004-7562
3124-5472
4389-6231
4927-9179
8032-5093
4797-9013
6718-8210
8776-3470
9123-1192
5347-3212
1472-2165
8506-0093
1355-6019
3666-0341
1126-8943
4439-3926
1393-3694
8602-7200
9389-3255
0054-5811
5293-9917
2607-3375
4615-7257
7874-1279
8514-6076
0432-7143
8909-8896
1676-7087
7584-2081
6679-0951
9481-3058
7053-7051
4706-1814
2549-8306
4288-0809
4131-1038

**Doel 5. Duurzame
woningen van goede
kwaliteit, referentie-
nummers:**

5473-5665
9227-0752
7490-5415
4607-8949
2568-0238
0635-5315
4850-0684
5012-1835
5477-4423
1108-9115
5977-3572
6759-1651
3204-1561
6692-3546
7884-0670

8776-3470
7685-3973
5138-7158
1824-9479
6904-5275
7186-2046
8260-6365
2706-3956
2667-3279
1740-8230
9484-4960
9737-2364
8796-8194
4060-0265
8610-7331
9048-7625
1523-3413
8120-4827
4946-5735
9337-4166
4591-5845
2046-7621
3937-1371
5317-6539
9682-8770
1263-0550
0163-1541
1533-9054
3510-9816
4151-4553
6806-2310
7110-3193
0207-3121
8863-3622
6423-8035
5184-0441
4318-9405
8412-6413
7982-9249
8791-2244
2008-5921
2455-2590
6259-3158
0803-4242
3613-8878
4919-1506
6139-8595
0893-1994
8390-7156
6718-8210
0183-4463
9168-2118
2999-5406
3321-0688
1717-5381
2596-1854

7478-9511
0128-6878
7053-7051
4706-1814
5097-3381
4288-0809
4131-1038
7662-2558

**Doel 6. Betere posi-
tie Amsterdammers
op de woningmarkt,
referentienummers:**

4617-2222
7363-7944
3937-1371
1824-9479
4438-9244
8260-6365
2706-3956
2667-3279
1740-8230
7247-8058
7186-2046
1654-8219
6692-3546
6718-8210
4607-8949
3009-4979
5097-2887
1208-5863
2455-2590
4318-9405
9484-4960
0207-3121
9682-8770
2607-3375
4615-7257
1533-9054
6663-4538
0946-2715
6406-2114
3608-8174
2999-5406
0183-4463
8654-5129
5915-4630
4646-0398
7782-9763
0862-6751
2968-1810
9536-6904
7053-7051
9872-7521
4288-0809
4131-1038

**Doel 7. Leefbare en
veerkrachtige wijken
met toegang tot zorg
en voorzieningen,
referentienummers:**

0635-5315
0795-0942
0893-1994
1108-9115
1224-3522
1523-3413
1717-5381
2046-7621
2382-7296
2455-2590
3613-8878
3776-8142
4850-0684
5236-8951
5473-5665
5447-2988
5477-4423
5687-2935
5827-7480
5977-3572
6296-7920
6370-1030
6406-2114
6423-8035
6759-1651
7110-3193
7490-5415
8610-7331
8271-4969
8654-5129
8791-2244
8819-2378
8822-1149
8988-0713
9227-0752
9444-5807
9490-5600
6692-3546
4318-9405
1533-9054
9649-1115
7247-8058
7186-2046
3204-1561
0207-3121
2607-3375
4615-7257
5317-6539
3339-5072
7053-7051

2944-4115
4288-0809
4131-1038

Gebiedsgerichte uitwerking AAV, referentienummers:

0054-5811
6692-3546
3204-1561
7247-8058
0207-3121

Samenwerking met corporaties, referentienummers:

3510-9816
3204-1561
7247-8058

Financiën, referentienummers:

6692-3546
3204-1561

