



**Gemeente
Amsterdam
West**

VERZONDEN
01 APR. 2015

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 1 4020
www.west.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

Aan wethouder Ivens
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam



Docnr: UIT-15-19114
Zaaknr: Z-15-13871

Datum 25 maart 2015
Kenmerk
Behandeld door Maarten Versluijs, Christel Baeten
Mail m.versluijs@amsterdam.nl, c.baeten@amsterdam.nl

Onderwerp Reactie van bestuurscommissie West op "Gemeentelijke inzet nieuwe afspraken met corporaties en huurders"

Geachte heer Ivens, beste Laurens

In uw brief van 3 maart 2015 inzake adviesaanvragen Gemeentelijke Inzet, vraagt u de stadsdelen input en advies. Dit zal u beter in staat stellen om de juiste punten te agenderen en tot effectieve en duurzame afspraken te komen met corporaties en huurders. De bestuurscommissies vormen, zoals u zelf aangeeft, een onmisbare schakel tussen de gemeente en de burgers en ondernemers in de stad. De bestuurscommissies hebben kennis over de gebieden en zicht op de uitvoering en realisatie van beleid. Graag hadden we als stadsdeel en dus belangrijke gesprekspartner, eerder invloed gehad bij het bepalen van de gemeentelijke inzet.

U geeft ook aan dat de Gemeentelijke inzet al is besproken in het College en tegelijkertijd met de adviesaanvraag aan de stadsdelen ook aan de raadscommissie Bouwen en Wonen is verzonden. Dat betekent dat er weinig inhoudelijke inbreng meer mogelijk is in dit stadium. We zien onze bijdrage nu vooral als het aangeven van wat in onze ogen belangrijke punten zijn in de concept notitie. Dat kan dan worden meegenomen als de gemeente de onderhandelingen met corporaties en huurders ingaat. We gaan er van uit dat de gemeente zwaarder inzet op de punten die door stadsdelen aangegeven worden als zijnde belangrijk.

Aandachtspunten

Het Algemeen Bestuur is over het algemeen positief over de Gemeentelijke Inzet. De ambities zijn hoog en we hopen dat na de onderhandelingen met corporaties en huurders de ambities zoveel mogelijk gerealiseerd worden. Het stadsdeel vindt het daarbij erg belangrijk dat West een stadsdeel blijft met gemengde buurten met speciale aandacht voor de betaalbaarheid van een deel van de woningen voor lagere inkomensgroepen. Op een aantal onderdelen is naar onze mening nog ruimte voor verbetering.

1. Productie/Toevoeging

- Wij bevestigen de noodzaak om te blijven bouwen of op andere manieren woningen te realiseren voor (grotere) gezinnen. In de buurten in Bos en Lommer langs de ring wonen nog steeds veel gezinnen te krap. Het is voor hen moeilijk andere en of vervangende woonruimte te vinden en dat is nodig om het proces van stedelijke vernieuwing in gang te houden. Flexibiliteit van woningen is goed, ook van grotere woningen die geschikt zijn voor gezinnen.

2. Gemengde stad, gemengde wijken

Stadsdeel West ondersteunt het uitgangspunt van een gemengde stad met gemengde wijken. Het algemeen bestuur van West wil u voor dit onderdeel de onderstaande punten meegeven. Deze leveren naar onze mening een positieve bijdrage aan het realiseren van de ambitie van een gemengde stad.

- De Gemeentelijke Inzet stelt voor op wijkniveau afspraken te maken over de samenstelling van de woningvoorraad. Het AB is van mening dat dit een te hoog schaalniveau is om de gewenste menging te bereiken. Wij zouden daarom graag zien dat er op een lager schaalniveau afspraken worden gemaakt over de samenstelling van de woningvoorraad (buurtcombinatie of nog lager). Deze afspraken moeten gemaakt worden op basis van cijfers per buurt.
- Met een lager schaalniveau kan beter worden ingespeeld op de grote verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad die er binnen de gebieden zijn. Stadsdeel West wil juist in buurten met een hoog aandeel corporatiewoningen, sociale huurwoningen verkopen of laten verschuiven naar de vrije sectorhuur (o.a. middensegment). Daar staat tegenover dat in andere buurten, zoals in voormalig stadsdeel Oud West, het aandeel sociale huurwoningen van corporaties (ver) onder de 30% zakt. Afspraken op gebiedsniveau maken het moeilijk om in te spelen op de specifieke kenmerken van de woningvoorraad van een bepaald deel van een gebied.
- Het AB staat positief tegenover de aandacht voor het middensegment. Wij zien vooral in buurten met een groot aandeel corporatiewoningen, mogelijkheden om huurwoningen aan te bieden in het middensegment. Op deze manier gaat het creëren van ruimte in het middensegment niet ten koste van de goedkope huurvoorraad. Wij zouden daarom graag zien dat in buurten met een hoog aandeel corporatiewoningen afspraken worden gemaakt over het aanbieden van huurwoningen in het middensegment.
- Het AB is positief over het vaststellen van ondergrenzen voor het aandeel sociale huurwoningen. Om ook voor de toekomst een bepaald aandeel sociale huurwoningen te behouden, willen wij echter voorstellen dat er afspraken worden gemaakt over een minimum aandeel sociale huurwoningen van corporaties t.o.v. de totale woningvoorraad. Dat zou kunnen betekenen dat er in bepaalde wijken waar het percentage sociale huurwoningen van corporaties onder de 30% dreigt te zakken, geen corporatiewoningen meer verkocht mogen worden. Op deze manier wordt een bepaald aandeel sociale huurwoningen gegarandeerd en is dit niet afhankelijk van de particuliere huurvoorraad. In de gemeentelijke inzet wordt gesproken over het aandeel van corporaties binnen de sociale huurvoorraad. Bij het verschuiven van de particuliere voorraad naar de vrije sector, zou het absolute

aantal corporatiewoningen steeds kleiner worden wanneer er wordt gekeken naar het aandeel corporatiebezit ten opzichte van alleen de goedkope huurwoningen.

3. De Woningen

- We vinden het belangrijk dat er meer aandacht komt voor de kwaliteit van de woningvoorraad. Ook in West zijn nog wat kwaliteitsachterstanden te constateren. We willen natuurlijk met corporaties afspraken maken dat zij zorgen voor een goed kwaliteitsniveau van hun woningen. Wij maken ons zorgen over VvE's waarin eigenaren onvoldoende geld sparen voor onderhoud en geen meerjarenonderhoudsplanning afspreken. Corporaties hebben een aandeel in een deel van de VvE's en we zouden graag zien dat ze voor die VvE's streven naar een voldoende onderhoudsfonds en goede onderhoudsplanningen.
- Daarnaast vinden wij het belangrijk dat er aandacht komt voor de veiligheid in sociale huurwoningen. We doelen dan met name op beter hang- en sluitwerk. Er komen veel inwoners van West met vragen en klachten over de veiligheid in hun buurt en in hun woningen.

5. Beschikbaarheid en benutting woningvoorraad

- In de notitie wordt gesteld dat het delen van een woning ook in sociale huurwoningen mogelijk moet zijn. Wij zetten hier echter onze vraagtekens bij. Uit het voorstel wordt ons niet duidelijk of aan deze bewoners ook inkomenseisen worden gesteld. Bovenal zien wij echter dat het voorstel tot gevolg heeft dat het aanbod aan reguliere huurwoningen verder zal afnemen. De focus op de bouw van kleine appartementen voor starters en studenten, en de mogelijkheden voor woningdelen in de vrije sector, zouden naar onze mening de voornaamste maatregelen moeten zijn om de vraag vanuit dit segment op te vangen. Wanneer de wens bestaat om goedkopere woonruimte aan te bieden voor woningdelers (naast de vrije sector), zien wij deze uitbreiding van het aanbod liever in het middensegment huur gerealiseerd. Ook dan wordt er ons inzien betaalbaar aanbod gecreëerd.

6. Ouderen, kwetsbare groepen en statushouders

- Het Algemeen Bestuur ontvangt veel signalen van bewoners die zich zorgen maken over het aanbod en de beschikbaarheid van ouderenwoningen. Het AB heeft geen inzicht in de feitelijke situatie en vraagt zich af of het mogelijk is de vraag en het aanbod aan ouderenwoningen per wijk (de voormalige stadsdelen van West) in kaart te brengen. En op basis van deze feiten gerichte afspraken maken met de woningcorporaties over de beschikbaarheid van woningen voor ouderen. Te denken valt aan afspraken over het niet verkopen van begane grond woningen in wijken waar de tekorten groot zijn, en afspraken over behoud van sociale huurwoningen op de begane grond bij sloop nieuwbouw.
- Graag willen we hier een deadline voor gesteld zien. Kan er voor het einde van het jaar duidelijkheid zijn over de behoefte aan ouderenwoningen zodat er in 2016 maatregelen genomen kunnen worden?

Overig

- Wij vinden het belangrijk dat er goede afspraken worden gemaakt over de inzet van corporaties bij het gebiedsgericht werken en de gebiedscyclus. Dat vraagt om een inzet van het stadsdeel en de gebiedsmanagers, maar ook moeten de corporaties zelf alert zijn. Het

betrekken van bewoners bij beheer is een opgave van stadsdeel en corporaties gezamenlijk.

Wij wensen u succes met de komende onderhandelingen en hopen op een gunstige uitkomst voor de huurders van Amsterdam.

Met vriendelijke groet,

Het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie West,
namens hen,

Het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie,

Secretaris:

.....
R.M. The

Voorzitter:

.....
G.J. Bouwmeester