



**Gemeente
Amsterdam
West**

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

Datum 17 mei 2016
Kenmerk
Behandeld door Joost van Hövell
Mail j.van.hovell@amsterdam.nl
Onderwerp Advies Stadsdeel West over de menging van de woningvoorraad in stadsdeel West

Geachte wethouder Ivens, beste Laurens,

In de Samenwerkingsafspraken met de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties zijn de gezamenlijke afspraken op hoofdlijnen voor de volkshuisvesting vastgelegd. De afspraken moesten op onderdelen nog worden uitgewerkt. Eén van deze uitwerkingen betreft het onderdeel gemengde wijken en wijkgericht werken.

In afspraak 13 van de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd:

We brengen de woningvoorraad en het aandeel sociale huurwoningen in de 22 gebieden in kaart. Voor wijken waar het aandeel sociale huurwoningen van de corporaties lager of gelijk is aan 35 % van de woningvoorraad (op dit moment zijn dat de wijken van Centrum en Zuid en de wijken IJburg/Zeeburgereiland, De Aker/Nieuw Sloten en Oud West/de Baarsjes) gaan we binnen een jaar op wijkniveau voorstellen doen voor de manier waarop de menging in die wijken kan worden gewaarborgd.

Rekening wordt gehouden met de specifieke situatie per buurt. Soms kan er omwille van de leefbaarheid aanleiding zijn toch tot verkoop of liberalisatie over te gaan. De Bestuurscommissies worden betrokken bij het formuleren van deze voorstellen en hebben daarmee een zwaarwegende adviesrol.

Het gebied Oud West/De Baarsjes in stadsdeel West heeft een percentage sociale huurwoningen dat lager is dan 35% van de woningvoorraad (i.c. 31%). U heeft ons gevraagd een advies uit te brengen over manier waarop de menging van de woningvoorraad in het gebied Oud West/ De Baarsjes kan worden gewaarborgd. Wij geven u hierbij ons advies en wijzen u graag op ons advies dat wij op 25 maart 2015 hebben uitgebracht op de Gemeentelijke Inzet. Wij achten het maken

van afspraken over de menging van woningvoorraad van groot belang voor de leefbaarheid en het wonen in stadsdeel West.

Proces naar afspraken over de gemengde stad.

In maart en april hebben een ambtelijk en een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de huurders, corporaties en de gemeente over de menging van de woningvoorraad. Tijdens deze gesprekken is gebleken dat de woningcorporaties de timing van het proces over de menging van de woningvoorraad ongelukkig te hebben bevonden. De woningcorporaties varen ten aanzien van verkoop en liberalisatie een behoedzamere koers dan voorheen. Het vastleggen en verder uitwerken van deze koers is bij de woningcorporaties een proces dat nog niet volledig is uitgewerkt. De corporaties gaven aan het gesprek over de menging van de woningvoorraad met een grotere diepgang en precisie graag te willen voeren, maar hier op dit moment nog niet toe in staat te zijn. Zij gaven hierbij tevens aan dat de uitdaging van het scheiden/splitsen van DAEB- en Niet DAEB een grote impact heeft. (DAEB = diensten van algemeen belang) Hoewel wij begrip hebben voor de uitdagingen die de woningcorporaties uit de Woningwet gesteld krijgen, willen we graag op gebieds/buurniveau afspraken maken over de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Uitgangspunt is behoud van sociale huurwoningen in Oud-West & De Baarsjes.

De bestuurscommissie van stadsdeel West maakt zich zorgen over de samenstelling van de woningvoorraad in Oud West/De Baarsjes. Het aandeel sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties is op dit moment 31% en kan nog verder dalen gezien de verkoopvijver van de corporaties. Hoewel het aantal vertrekkende huurders in Oud-West & De Baarsjes laag is en de verkoop langzaam gaat, aldus de corporaties, is wat stadsdeel West betreft verdere verkoop niet aan de orde en doen wij een dringend beroep op de corporaties de verkopen in Oud-West & De Baarsjes 'on hold' te zetten. Uitgangspunt is dat het aandeel sociale huurwoningen van corporaties in Oud-West & De Baarsjes **niet minder wordt dan genoemde 31%**. Het stadsdeel streeft naar behoud van de sociale huur in dit gebied. In andere de 2 andere gebieden van West (Westerpark, Bos en Lommer, resp. 49% en 46%) ligt het percentage sociale huur hoger dan in Oud-West & De Baarsjes. Hoewel begrip voor de potentiële verkoopopbrengst in Oud-West & De Baarsjes tov de 2 andere gebieden, liggen eventuele verkopen meer voor de hand in Westerpark en Bos en Lommer.

Gedetailleerde informatie over de 'verkoopvijver' van corporaties is bij stadsdeel West nu niet beschikbaar, maar wil het stadsdeel daar graag op blok/complexniveau inzicht in hebben. Het stadsdeel heeft hierbij, zij het in beperkte mate, begrip voor het leegverkopen van complexen die al in grote mate verkocht zijn.

Ouderenhuisvesting en middensegment

In het gebied Oud West/ De Baarsjes zijn helaas beperkte ontwikkelmogelijkheden. Bij transformatie en nieuwbouw zet de bestuurscommissie van West waar mogelijk in op realisatie van sociale huur, waarbij specifiek aandacht voor ouderenhuisvesting. Aan ouderenhuisvesting is een grote behoefte in met name Oud-West. De bestuurscommissie van West betreft de corporaties graag bij deze transformatie-opgave. Het stadsdeel ziet dat er naast sociale huur ook behoefte is aan het middensegment in stadsdeel West. Het middensegment kan door corporaties worden bediend in die wijken waar de menging minder onder druk staat dan in Oud West/ De Baarsjes.

Advies

Stadsdeel West adviseert de wethouder dringend om in te zetten op behoud van de sociale woningvoorraad in Oud-West & De Baarsjes en de corporaties te verzoeken verkoop van woningen in Oud-West & De Baarsjes 'on hold' te zetten. Ook wat betreft de liberalisatie van de huurwoningen adviseert Stadsdeel West u om er bij corporaties op aan te dringen dit in genoemde gebieden ook 'on hold' te zetten. Liberalisatie van huurwoningen leidt immers tot hetzelfde resultaat namelijk verlies van sociale huurwoningen.

Graag worden wij vanuit het gebied nauw betrokken bij vervolggesprekken met de corporaties over dit onderwerp.

Met vriendelijke groet,

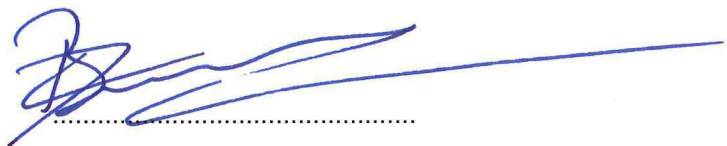
Het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie West,
namens hen,

Het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie,

Wvd. Secretaris :

Voorzitter:

b.a. 



.....
H. Visser

.....
G.J. Bouwmeester