



## **Contouren Amsterdamse Woonagenda**

### *Voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen*

#### **Inleiding**

Op het gebied van wonen liggen in Amsterdam veel uitdagingen, de woningmarkt staat onder druk in alle segmenten. Tal van exogene factoren hebben invloed op de woningmarkt en de drukte in de stad. Amsterdam komt na ruim vijf jaar uit een economische recessie die de woningmarkt sterk in zijn greep hield. Amsterdam heeft een scala aan beleidsplannen en -programma's ontwikkeld en doelstellingen geformuleerd ten aanzien van het wonen en bouwen in Amsterdam. Gericht op meer bouwen, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor alle doelgroepen. Het college is voortvarend aan de slag hier uitvoering aan te geven en resultaten te boeken. De woonvisie uit 2009 krijgt hierom een opvolger.

Deze opvolger is de *Amsterdamse woonagenda* met als titel *Voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen*. Daarmee is het belangrijkste doel dat het college voor ogen staat in een paar woorden gevangen. Het bereiken van een '**voldoende**' aantal woningen, betekent dat er in alle segmenten van de woningmarkt veel gebouwd moet worden. *Bouwen, bouwen, bouwen* zijn de woorden die staan voor een fors bouwprogramma: 50.000 woningen erbij tot 2025. Door veel woningen toe te voegen, zal de drukte op de Amsterdamse woningmarkt verminderen en dat zal een drukkend effect hebben op kooprijzen en huren. Dat raakt aan het andere belangrijke doel, een '**betaalbare**' woningvoorraad. Niet alleen huishoudens in de sociale huursector kunnen last hebben van te hoge woonlasten, ook de bewoners van de vrije huursector en kopers kunnen de problemen ervaren van een krappe woningmarkt met stijgende prijzen. Het gaat bij die sectoren om verschillende prijsniveaus, maar het is belangrijk om de tendens naar een stijgende verhouding van woonlasten ten opzichte van inkomens over de hele linie te temperen. Dat geldt voor de huidige Amsterdammers en voor de huishoudens die in Amsterdam willen komen wonen.

Bij het streven naar betaalbaarheid moet de **kwaliteit** van het wonen prioriteit blijven. Er is een programma Woningkwaliteit opgesteld om de kwaliteit van de woningvoorraad te bewaken en op aspecten verbetering te realiseren. Ten aanzien van duurzaamheid is in de oude woningvoorraad nog veel te verbeteren. Ook de kwaliteit van de woonomgeving moet op een aantal locaties nog omhoog. **Woningen** zijn hard nodig. Daarom is het van belang te zorgen dat woningen daadwerkelijk bewoond worden. Leegstand pakken we aan en woonfraude bestrijden we.

#### **Voldoende en betaalbaar**

Een voortvarend bouwprogramma is essentieel om de druk op de woningmarkt te verminderen en het wonen betaalbaar te houden. Met het plan "Koers 2025" heeft de gemeente Amsterdam de ambitie om tot het jaar 2025 circa 50.000 extra woningen te bouwen. Het programma moet voorzien in voldoende sociale huurwoningen, onder andere voor studenten en jongeren, voor kwetsbare groepen en ouderen, maar ook ruimte voor huurders en kopers in de middeldure, dure en topsegmenten. Van belang is om de markttrend goed in de gaten houden: hoe vraag en aanbod voor

alle doelgroepen in alle prijssegmenten zich ontwikkelen. Op basis daarvan worden voorstellen gedaan voor het woningbouwprogramma maar ook voor het voorraadbeleid.

In het kader van het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen wil de gemeente Amsterdam met de samenwerkende partijen extra woonruimtes realiseren om de omslag naar zelfstandiger wonen in de maatschappelijke opvang en beschermd wonen te realiseren. Ook voor statushouders zijn aanvullende wooneenheden nodig, onder andere door transformatie en het realiseren van tijdelijke woningen. De ambitie is om vanaf 2018 deze mensen allemaal binnen drie maanden passende woonruimte aan te bieden.

Vergrijzing is een ontwikkeling die door alle lagen van de bevolking gaat. Menig oudere is zelfredzaam genoeg om in de huidige woning te kunnen blijven wonen of te verhuizen naar een geschiktere woning in de eigen buurt. Voor ouderen die hierbij hulp nodig hebben is het programma Ouderenhuisvesting beschikbaar. Daarnaast is al afgesproken dat 90% van de nieuwbouw van sociale huur van corporaties geschikt is voor ouderen. Door met de corporaties en de huurders de afspraken rond 'van Groot naar Beter' en 'van Hoog naar Laag' te verbeteren en door de mogelijkheden tot woningruil te verruimen, wordt de doorstroming naar passende woonruimte gestimuleerd.

Samenwerking op het niveau van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt steeds belangrijker. De gemeenten in de MRA hebben afgesproken dat tot 2040 circa 250.000 woningen gebouwd moeten worden. In het kader van de Woningwet heeft Amsterdam samen met de andere gemeenten het voorstel bij het Rijk ingediend om de MRA aan te wijzen als woningmarktregio. Er is inmiddels een MRA agenda 2016-2020: de MRA-gemeenten gaan afspraken maken over het gezamenlijk woningbouwprogramma.

Iedere Amsterdammer moet betaalbaar kunnen wonen. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid in een stad waar de druk op de woningmarkt zeer hoog is. In het eerste kwartaal van 2016 was de prijs van een koopwoning in Amsterdam 10,7% hoger dan een jaar eerder (landelijk was dit 4,1%), de gemiddelde verkoopprijs was € 337.000 (landelijk: € 236.000)<sup>1</sup>. Bij het vaststellen van de huurprijs telt sinds 2015 de WOZ-waarde ook mee, waardoor de huurmarkt meer dan voorheen onderhevig is aan marktwerking. Dit gegeven maakt het voor de gemeente Amsterdam lastig om te sturen op betaalbaarheid. Met het grondprijnsbeleid voor sociale huurwoningen, stimuleren van nieuwbouw, met tenders en door het maken van afspraken met verhuurders en huurders is sturing wel mogelijk. We delen voor het overzicht en de werkbaarheid de woningmarkt in vier logische onderdelen: koopsector, vrije huursector, gereguleerde sociale huurwoningen en woningen voor starters en studenten. In totaal gaat het om 417.096 woningen in Amsterdam (2015). Bouwen helpt om schaarste te verminderen, maar pas met veel jaren veel bouwen heeft het effect op de totale woningvoorraad.

#### *Koopwoningen*

Amsterdam telt 127.500 koopwoningen, dat is 30,6% van de woningvoorraad. In de koopsector is de druk op de woningmarkt direct merkbaar in de prijzen en de betaalbaarheid. Zo constateerde de Nederlandse Vereniging van Makelaars<sup>2</sup> in april van dit jaar dat de overspannen Amsterdamse

---

<sup>1</sup> CBS statline, Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex

<sup>2</sup> Nederlandse Vereniging van Makelaars, Uitstekende start woningmarkt 2016, 7 april 2016

woningmarkt aan het 'droogkoken' is. Mensen kopen zonder voorbehoud van financiering en vaak boven de vraagprijs een woning. Daarnaast is de lage rente op de korte termijn positief, maar het lijkt onvermijdelijk dat deze op termijn weer gaat stijgen. Eigenaar-bewoners kunnen dan te maken krijgen met betaalbaarheidsproblemen. Makelaars kunnen aspirant kopers gericht adviseren om betaalbaarheidsproblemen te voorkomen. De gemeente gaat graag het gesprek hierover aan met de Makelaars Vereniging Amsterdam. Ook streeft de gemeente naar transparantie in het erfpachtstelsel door over te stappen op eeuwigdurende erfpacht, waardoor er geen onzekerheid bestaat over toekomstige woonlasten van erfpachters.

#### *Vrije sector huurwoningen*

Amsterdam telt 50.300 vrije sector huurwoningen, dat is 12,1% van de woningvoorraad. Het bouwen van voldoende woningen in de vrije huursector (met name midden segment huur) is een belangrijk aandachtspunt. De behoefte aan deze woningen is groot en wordt ook benoemd als één van de speerpunten bij de verdere uitvoering van het Actieplan Woningbouw. In de begroting van 2016 staan streefcijfers voor het realiseren van nieuwe middensegment huurwoningen. Het gaat om 800 woningen in 2016, 900 in 2017 en in 2018 en 2019 1.000 woningen per jaar. Daarnaast wordt onderzocht of de uitpondtermijn van nieuwbouw huurwoningen in het middensegment verlengd kan worden. Ook gaan we de positie van gezinnen met een middeninkomen op de Amsterdamse woningmarkt onderzoeken. Indien hiertoe aanleiding bestaat, wordt gekeken of deze groep voorrang kan krijgen in het middensegment.

De Samenwerkingsafspraken met de corporaties en de huurders zetten ook in op betaalbaarheid voor de middeninkomens: 65% van vrije sector huurwoningen van de corporaties heeft een gemiddelde huur van minder dan € 850. Ook wil de gemeente Amsterdam het gesprek aangaan met de particuliere verhuurders. Door met deze partijen afspraken te maken proberen we ervoor te zorgen dat ook in de vrije sector huur betaalbaarheid beter gewaarborgd wordt dan nu het geval is.

#### *Sociale huurwoningen*

Volgens het onderzoek Wonen in Amsterdam 2015 telt Amsterdam op 1 januari 2015 239.300 zelfstandige sociale huurwoningen (van corporaties en particuliere verhuurders samen, inclusief studenten - en jongerenwoningen): ofwel 57,3% van de woningvoorraad is een huurwoning met een huur tot € 711. Het college constateert dat dit aantal de afgelopen jaren significant aan het afnemen is en wil deze tendens stoppen. De gemeente heeft Samenwerkingsafspraken gemaakt met de corporaties en de huurders (vertegenwoordigd door de Huurdersvereniging Amsterdam) over de maximale verkopen en liberalisaties per jaar, de hoogte van de huur en het aantal nieuwe verhuringen per jaar. Er wordt toegewerkt naar een zo hoog mogelijk 'dynamisch evenwicht': het aantal toevoegingen door nieuwbouw en transformatie is dan minstens gelijk aan het aantal onttrekkingen aan de sociale sector door verkoop, liberalisatie of sloop. Het dynamisch evenwicht ligt op minimaal 162.000 sociale huurwoningen van corporaties op 1 januari 2019. Dit aantal is een ondergrens en geen doel op zich, een hoger aantal is het streven. Er worden minimaal 1.200 sociale huurwoningen, waarvan 800 reguliere woningen (dus niet studentenwoningen), door corporaties per jaar gebouwd. Hiervoor is afgesproken dat in de hele stad dezelfde lage grondprijs geldt voor sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen zijn namelijk hard nodig omdat de helft van de Amsterdamse huishoudens behoort tot de doelgroep van deze woningen (in 2015: 51,4%) en het is niet de verwachting dat dit aantal de komende jaren gaat dalen.

Over de hoogte van de huur is afgesproken dat ten minste 75% van de aangeboden sociale huurwoningen een huur onder aftoppingsgrenzen heeft (afhankelijk van grootte van het huishouden: € 586,68 of € 628,76).

Sociale huurwoningen die te huur staan moeten terecht komen bij huishoudens die daar het meeste recht op hebben. Om die reden gaat Amsterdam de woonruimteverdeling opnieuw bezien. Het verloten van woningen kent bijvoorbeeld een hoge mate van willekeur. Ook wordt het systeem van urgenties tegen het licht gehouden. Voor de huishoudens met een meerjarig inkomen onder 120% van het sociaal minimum gaat Amsterdam passende huur aanbieden en de huur verlagen bij een plotselinge inkomensdaling.

#### *Woningen voor studenten en starters*

Starters en studenten worden als een aparte categorie gezien ten opzichte van de gewone woningzoekenden in de gereguleerde sociale huursector. Daarom wordt in de uitgewerkte woonagenda de woningvoorraad die voor deze categorieën bedoeld is getalsmatig gepreciseerd. Voor starters en studenten is betaalbaarheid zeer belangrijk, zij hebben vaak nog een laag inkomen. Daarom heeft de gemeente Amsterdam voor het eerst betaalbaarheid als expliciet doel opgenomen in het programma Jongeren- en Studentenhuisvesting. Het programma maakt deel uit van het stedelijk Actieplan Woningbouw. Voor de periode 2014-2018 wordt uitgegaan van een opgave van 8.000 extra studenteneenheden en 2.500 extra jongerenwoningen. Er wordt hierbij onder meer ingezet op transformatie van kantoren en overige leegstaande gebouwen.

Door meer ruimte te bieden aan woningdelen wordt het makkelijker om samen een woning en de woonlasten te delen. Omdat sociale huurwoningen schaars zijn moeten we kritisch zijn wie er in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Per 1 juli van dit jaar kunnen jongeren tot 28 jaar bijvoorbeeld een tijdelijk contract krijgen voor vijf jaar. Van hen wordt immers verwacht dat hun inkomen nog gaat stijgen. Voor mensen die na afloop van het contract er niet in zijn geslaagd op eigen kracht een woning te vinden én nog steeds een laag inkomen hebben, kan het contract in voorkomende gevallen worden verlengd met twee jaar.

#### **Kwaliteit**

Iedere Amsterdammer dient in een kwalitatief goede woning te wonen. Dit draagt bij aan het welbevinden en de gezondheid van de Amsterdammer. De kwaliteit van woningen is van grote invloed op de beleving van de stad. De gemeente Amsterdam wil voor alle (huidige en toekomstige) bewoners een kwalitatief voldoende woning. Het programma woningkwaliteit levert een positieve bijdrage aan de woningkwaliteit in de stad door na te streven dat alle woningen voldoen aan de minimale kwaliteitseisen, te voorkomen dat de kwaliteit van woningen verslechtert en te stimuleren dat woningen comfortabel en gezond zijn om in te wonen. De sloop van woningen proberen we zoveel mogelijk te voorkomen door het instellen van een sloopkader en het maken van afspraken met de corporaties en particuliere verhuurders.

In Amsterdam is het eigen woningbezit, zowel appartementen als grondgebonden woningen, de afgelopen jaren flink toegenomen. Veel (nieuwe) kopers en/of eigenaar-bewoners zijn zich niet of beperkt bewust van hun taken en verantwoordelijkheden en de problemen waar ze voor kunnen komen te staan als ze niet voldoende georganiseerd zijn en onvoldoende financiële buffers hebben

opgebouwd. De inzet van de gemeente is VvE's en kopers te activeren en informeren, ook met het oog op toekomstig woningonderhoud. De Wijksteunpunten Wonen spelen hierbij een belangrijke rol. De Wijksteunpunten Wonen zijn niet langer alleen voor huurders, maar voor alle Amsterdammers met woonvragen.

Amsterdam wil een inhaalslag maken op het gebied van duurzaamheid, daarom is de Agenda Duurzaamheid vastgesteld. Er wordt gestreefd naar ten minste 1.000 "nul op de meter woningen" in de gestapelde bouw. Daarnaast wordt energie-neutrale nieuwbouw gestimuleerd door duurzaamheid voor minimaal 30 procent mee te laten wegen bij de selectie van ontwikkelplannen en ontwikkelende partijen. In de Samenwerkingsafspraken is een ambitie gesteld van 40.000 labelstappen in de periode tot en met 2019 en het realiseren van zonne-energiesystemen voor circa 40.000 woningen tot en met 2020. Daarnaast wordt door corporaties voor 1 januari 2018 begonnen met het 'aardgasloos' maken van 10.000 bestaande woningen.

Kwaliteit gaat niet alleen over de woningen, maar ook over de woonomgeving. Buurten die volgens de meting van Wonen in Amsterdam 2015 en volgens gebiedsmanagers een laag kwaliteitsniveau hebben, komen in aanmerking voor de bestuursopdracht Wijkvernieuwing en – Ontwikkeling.

### **Woningen**

Woonruimte dient daadwerkelijk bewoond te worden, leegstand of illegaal gebruik pakken we aan. Uit de evaluatie van de Leegstandwet blijkt dat deze wet ons onvoldoende helpt bij het bestrijden van de leegstand. Daarom zijn afspraken gemaakt met de corporaties dat hun woningen die voor verkoop worden bestemd, in principe niet langer dan zes maanden leeg staan. Leegstand van woonruimte wordt tegengegaan, net zoals het gebruik van woonruimte als illegaal hotel. De forse extra investeringen in handhaving en de aanpak van illegale hotels maken dit mogelijk.

De gemeente Amsterdam staat vakantieverhuur (het verhuren woningen aan toeristen) voor eigenaar-bewoners toe. Het via websites verhuren van de eigen woning past binnen de nieuwe deeleconomie waarbij woningen door deze tijdelijk te delen, beter worden benut. Maar negatieve effecten zoals het onttrekken van woonruimte, overlast en onveiligheid worden bestreden. De gemeente gaat nieuwe afspraken maken met Airbnb, de grootste aanbieder, om illegaal aanbod tegen te gaan. Ook wordt de handhaving op illegale verhuur verder geïntensiveerd en gaat de gemeente met het Rijk het gesprek aan om de juridische mogelijkheden ter ondersteuning van de handhaving te optimaliseren. Het evenwicht tussen groei en leefbaarheid wordt gezocht in het programma Stad in Balans.

De Wijksteunpunten Wonen zullen hun taken verbreden van huurdersondersteuning naar bewonersondersteuning. In deze nieuwe opzet zijn er meer mogelijkheden om meer Amsterdammers te helpen en te ondersteunen bij hun woonvragen. Daarnaast ondersteunt het Meldpunt ongewenst verhuurgedrag huurders in Amsterdam die ernstige last hebben van hun verhuurder. Vanuit het Emil Blaaufonds zijn er financiële mogelijkheden om huurders bij te staan in juridische procedures.

### **Van contouren naar woonagenda**

De kwaliteit wordt ook de komende jaren gemonitord door het tweejaarlijks onderzoek Wonen in Amsterdam. De mogelijkheid wordt onderzocht om het onderzoek uit te breiden naar de gehele MRA. Zo krijgen we beter zicht op de vraag hoe de woningmarkt op regionaal niveau functioneert. Dit is ook van belang omdat veel middeninkomens in de regio Amsterdam (gaan) wonen.

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. De zogenoemde Samenwerkingsafspraken (tussen huurders, corporaties en gemeente Amsterdam) van 11 juni 2015 vormen de prestatieafspraken die de Woningwet verlangt. Formeel is hiermee in Amsterdam voldaan aan de eis in de wet te komen tot een lokale verankering van het volkshuisvestelijk beleid. Aan de gemeenteraad is echter toegezegd daarop aanvullend te komen met een meer gedetailleerde woonvisie. De noodzaak om de woningvoorraad te laten groeien, de betaalbaarheid van het wonen te ondersteunen en woningvoorraad en woonomgeving een kwaliteitsimpuls te geven, zijn de drie thema's om deze toezegging invulling te geven.

Voor u ligt de contouren van de woonagenda, een overkoepelend document waarin college inzet op voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen in Amsterdam. Deze contouren worden straks, na het gesprek met de stad, verder uitgewerkt in de Amsterdamse woonagenda. Een woonagenda die niet zoals de huidige woonvisie uit 2009 een lijvig document wordt, maar die praktisch is en richting geeft aan de uitdagingen waar Amsterdam voor gesteld staat.

Graag gaat de gemeente het gesprek aan met de Amsterdammers over de gekozen pijlers van het woonbeleid en de acties die daaruit voortkomen. De gemeente Amsterdam wil ook graag met de verschillende Amsterdamse organisaties op het woondomein in gesprek en hen vragen welke inbreng zij gaan leveren aan een goed functionerende stad. Wethouder Wonen, Laurens Ivens, gaat daarom dit najaar met Amsterdammers en betrokkenen het gesprek aan. Zo komen we tot een woonagenda die niet alleen van de gemeente Amsterdam is, maar van alle Amsterdammers.