

Amsterdam Centrum



Ymere bezit ruim 5.000 sociale huurwoningen in Amsterdam Centrum. We renoveren de komende vijf jaar ongeveer 90 panden in het Centrum. Dit zijn sociale huurwoningen waarvan een groot deel wordt verkocht. Na deze ingreep bestaat nog steeds 90% van onze woningvoorraad uit sociale huur. Met de verkoop creëren we woningen voor middeninkomens waardoor doorstroming wordt bevorderd.

Aanpak noodzakelijk en kostbaar

Voor 90 panden van Ymere met 270 woningen en 50 bedrijfsruimten in het Centrum is een opknopbeurt noodzakelijk. De funderingen en het casco zijn slecht en de indeling van de woningen voldoet vaak niet meer aan huidige en toekomstige woonwensen.

Het gaat veelal om monumentale en beeldbepalende panden. Bijna elk pand en elke woning is anders. Dit vraagt om maatwerk bij de aanpak van de panden. De opgave is met 35 locaties kleinschalig en relatief kostbaar. De huidige gemiddelde huur is in deze panden met gemiddeld € 235 per maand laag.

Wonen in het centrum gegarandeerd

We begrijpen dat een renovatie ingrijpend is voor de huidige bewoners. We garanderen dat alle huurders die in deze panden wonen en recht hebben op een sociale huurwoning, in het Centrum kunnen blijven wonen voor een sociale huur.

Ymere heeft beperktere investeringsruimte en moet daarom keuzes maken waar we onze financiële middelen inzetten. Een sociale huurwoning in het Centrum renoveren en in voorraad houden is duur, terwijl we ons geld ook nodig hebben voor wijken en bewoners elders in de stad.

90% blijft sociale huur

De sociale woningvoorraad van Ymere in het Centrum neemt tot 2020 als gevolg van verkoop en verhuringen in de vrije sector na mutatie jaarlijks met ongeveer 100 woningen af. In 2020 hebben wij in het Centrum nog steeds ruim 4300 sociale huurwoningen in ons beheer. Dat is 90% van onze woningvoorraad. Afspraak met de gemeente is dat we minimaal 80% van onze woningen in het Centrum in de sociale huur houden. Dit beleid is afgestemd en overeengekomen met de gemeente en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere.

Gemengde woningvoorraad

Ymere wil in het Centrum een diversiteit aan woningen bieden voor zowel huurders met een krappe beurs, als voor middeninkomens. We streven naar een gemengde woningvoorraad in het Centrum met zowel sociale huur als vrije sector huur- en koopwoningen.

De financiële middelen van Ymere zijn afgenomen. Om de investeringen betaalbaar te maken moeten de kosten voor de renovaties terugverdiend worden door een deel van de opgeknapte woningen te verkopen. Daarnaast verhuren we, als er woningen uit onze sociale voorraad vrijkomen, een deel hiervan in de vrije sector. Hiermee bedienen we de middeninkomens, een groep die op dit moment moeilijk een passende woning kan vinden en om die reden in hun sociale huurwoning blijft. Door meer aanbod te genereren kan deze groep doorstromen waardoor er sociale huurwoningen vrijkomen.



Hoe pakt Ymere de renovatie aan?

Ymere maakt onderscheid tussen de grotere projecten in de Jordaan, de Nieuwmarktbuurt en de 'losse' panden in het Centrum. Het beheer van de 'losse' panden en de deelname in talrijke kleine VvE's is inefficiënt en kostbaar.

Uitgangspunt is daarom dat wij locaties met minimaal 2 panden of minstens 10 sociale huurwoningen ná een renovatie behouden en de overige locaties verkopen.

In de grotere projecten, vooral in de Jordaan realiseren wij naast koopwoningen ook sociale huurwoningen voor de huidige bewoners die terug willen keren op dezelfde plek in de buurt. Per project maken wij een zorgvuldige afweging. Van de huidige 270 sociale huurwoningen die wij opknappen, blijven na renovatie circa 90 sociale huurwoningen over.

Wat betekent dit voor bewoners

Bewoners die in renovatiepanden wonen moeten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk of permanent hun woning verlaten. We realiseren ons dat dit heel ingrijpend is. Ymere geeft persoonlijke begeleiding bij het zoeken naar nieuwe passende woonruimte. We garanderen dat iedereen, die hier qua inkomen voor in aanmerking komt, in het Centrum in een sociale huurwoning kan blijven wonen.

Geen maximale huur

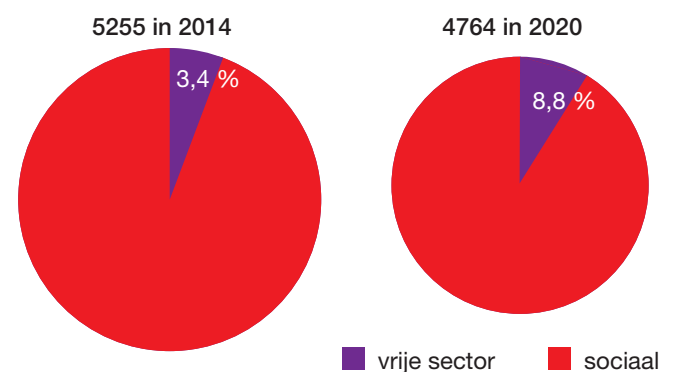
Ymere vraagt bij een verhuizing en terugkeer niet de maximaal redelijke huur. Voor kleine huishoudens (1 en 2 personen) met een inkomen tot € 34.600 is de nieuwe huur maximaal € 557. Voor grotere huishoudens is dit maximaal € 597 (conform prijspeil januari 2014). Huishoudens met een inkomen tot € 50.000 betalen de maximaal redelijke sociale huur. Huishoudens die meer dan € 50.000 verdienen komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij kunnen met voorrang verhuizen naar een passende vrije sector huurwoning of met voorrang van ons een woning kopen.

Zorgvuldig proces

Het maken van renovatieplannen zijn ingewikkelde processen. De keuze van een passende aanpak krijgt pas tijdens het proces vorm. De financiële belangen spelen een rol, bij zowel de corporaties als bewoners. Bij bewoners geldt daarbij een grote emotionele betrokkenheid. Het gaat tenslotte om hun huis en buurt.

Ymere werkt in haar projecten zorgvuldig, conform de Overlegwet en houdt zich aan de Amsterdamse kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering. Zij voert overleg met bewonerscommissies en betreft bewoners tijdig bij de voorbereiding met de intentie oplossingen te vinden die door het grootste deel van de bewoners als redelijk worden ervaren.

Woningvoorraad Ymere



Exclusief studenten- en ouderenwoningen