

Amsterdamse  
Aanpak  
Volkshuisvesting



# Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Vastgesteld op 19 juli 2023

[aanpakvolkshuisvesting.amsterdam.nl](https://aanpakvolkshuisvesting.amsterdam.nl)

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord: Van woningmarkt naar volkshuisvesting</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>1. Introductie</b>	<b>8</b>
Totstandkoming	8
Leeswijzer	8
<b>2. Amsterdammers aan het woord</b>	<b>9</b>
<b>3. Probleemanalyse: Feiten en cijfers ondersteunen gevoelde urgentie</b>	<b>11</b>
3.1 Belangrijkste ontwikkelingen op een rij	11
3.2 Feiten en cijfers	11
<b>4. Het tij keren: de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting</b>	<b>17</b>
4.1 Inzet op de lange termijn: van missie naar doelen	17
4.2 We kunnen het niet alleen, we doen het samen	19
<b>5. Wat gaan we doen?</b>	
<b>De zeven doelen uitgewerkt</b>	<b>20</b>
Doel 1. Meer woningen	21
Doel 2. Betaalbaarder wonen	25
Doel 3. Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben	31
Doel 4. Passender wonen	36
Doel 5. Duurzame woningen van goede kwaliteit	41
Doel 6. Betere positie van Amsterdammers	46
Doel 7. Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen	50
<b>6. Gebiedsgerichte uitwerking AAV</b>	<b>54</b>
<b>7. Hoe gaan we aan de slag?</b>	<b>55</b>
7.1	

# Voorwoord: Van woningmarkt naar volkshuisvesting

Elke Amsterdammer heeft recht op een veilig, geïsoleerd en betaalbaar dak boven het hoofd. Dat vind ik niet alleen, dat is ook hoe wij onze taak opvatten zoals vastgesteld in artikel 22 van de Grondwet. Jarenlang heeft het beleid vooral de nadruk gelegd op de woningmarkt en zijn we volkshuisvesting uit het oog verloren. Terwijl een huis is om in te wonen en niet om veel geld mee te verdienen. Daardoor wonen veel te veel mensen in onze stad in te dure, te kleine en kwalitatief slechte woningen. Dat trekt een zware wissel op de stad, zeker op de meest kwetsbare bewoners. Amsterdammers die dakloos zijn of riskeren dakloos te worden, hebben recht op een vaste woonplek, met een eigen huurcontract. Een echt thuis, waar je veilig bent en woonzekerheid hebt. Een huis geeft je de kans op een nieuw begin. Of betekent de start van je werkende leven als onderwijzer, politieagent of verpleegkundige. Beroepsgroepen die wij als stad hard nodig hebben.

De groepen voor wie de stad onbetaalbaar of onbereikbaar is of dreigt te worden, hebben onze hulp hard nodig. En wel nu. De huidige wooncrisis vraagt om daadkracht en actie. Daarom ligt hier geen traditionele visie, maar onze Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Ik realiseer me dat we met deze aanpak niet ieders woonwens of behoefte in onze gemeente kunnen

# Samenvatting

**De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) beschrijft de huidige volkshuisvestelijke opgaven en de gewenste volkshuisvestelijke toekomst van Amsterdam in 2040.**

Het recht op wonen staat sterk onder druk. Er is een grote schaarste aan woningen, terwijl Amsterdam als woon- en vestigingsstad onverminderd populair blijft. In alle segmenten is de balans tussen vraag en aanbod verstoord. In het sociale segment is deze verstoring het grootst. Daarnaast vinden door de oververhitting van de woningmarkt steeds meer misstanden bij verhuur plaats. En ondanks renovaties is de kwaliteit en duurzaamheid van een substantieel deel van de woningvoorraad onvoldoende.

Ondertussen verandert de wereld in hoog tempo op tal van terreinen. De bevolking vergrijsst. Hierdoor neemt de vraag naar (zwaardere) zorg toe. De klimaatcrisis benadrukt het belang van verduurzaming en de oorlog in Oekraïne leidt tot een nog hogere druk op de toch al schaarse (tijdelijke) woonplekken. De rente en de kosten van materialen stijgen, waardoor het duurder wordt om huizen te bouwen: we zitten midden in een wooncrisis.

## Missie

De AAV grijpt alle middelen aan om deze wooncrisis het hoofd te bieden. Amsterdam wil een stad zijn waarin iedereen in alle delen van de stad kan wonen met betaalbare, goede en duurzame woningen. De AAV bevat doelen en maatregelen die zijn gericht op m

- Een zelfstandige woning is in de huidige omstandigheden niet voor iedereen een optie. Naast het vergroten van de woningvoorraad zetten we daarom in op het creëren van meer woonplekken.
- We benutten wettelijke reguleringsmogelijkheden om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden ten volle.

## Doelen

Hieronder geven we een samenvatting van de doelen en daaraan gekoppeld de belangrijkste inspanningen.

### Doel 1: Meer woningen

We streven ernaar dat er in 2040 geen tekort aan woningen en woonplekken meer is. Om de crisis op de woningmarkt het hoofd te bieden, moeten we ervoor zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen. Dit doen we op drie manieren:

- *Reguleren:* We zetten alle bestaande en toekomstige instrumenten uit de Huisvestingswet in om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. We willen de aanpak leegstand met de nieuwe Leegstandverordening intensiveren. We handhaven op illegaal gebruik en op toeristische verhuur van woningen.
- *Meer woonplekken:* We maken een voorstel voor een mogelijke aanpassing van de regels voor woningdelen, en we ontwikkelen woonvormen met gedeelde voorzieningen.
- *Nieuwbouw:*

- *Harde regionale afspraken en landelijke afspraken op basis van fair share:* Amsterdam zet in op regionale en landelijke verdeelafspraken over de uitstroom van mensen in een kwetsbare situatie: waar mogelijk huisvesten we deze mensen elders in het land.
- *Alternatieve woonoplossingen:* De komende jaren willen we samen met woningcorporaties en zorgaanbieders alternatieve woonvormen met gedeelde voorzieningen ontwikkelen voor huishoudens in een kwetsbare situatie.

#### **Doel 4: Passender wonen**

Alle Amsterdammers hebben in 2040 een woning die past bij hun zorgvraag en levensfase. Om de Amsterdamse woningmarkt weer in beweging te krijgen zetten we volop in op doorstroming. Hier zetten we op in:

- *Meer passende woningen voor alle doelgroepen:* Met een nieuwe gebiedsgerichte werkwijze prioriteren en programmeren we nieuwbouw om meer doorstroming en meer verhuisbewegingen op gang te brengen. Daarbij ligt onze focus op bouwen voor gezinnen en ouderen. We werken hierbij gebiedsgericht. We kijken naar de behoefte per doelgroep én naar de totale opgave van het gebied, de stad en de regio. Daarnaast behouden we ultraschaarse sociale huurwoningen voor rolstoelwoningen en grote woningen voor gezinnen voor de doelgroep. Dit doen we door

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

Amsterdamse wijken en buurten zijn leefbaar, veerkrachtig en ongedeeld. Een thuishaven voor alle bewoners, in alle levensfasen, of zij nu hier geboren zijn of ergens anders vandaan komen. Hier zetten we op in:

- *Veerkrachtige wijken:* Door middel van een nieuwe gebiedsgerichte werkwijze van nieuwbouwprogrammering wordt ingezet op het bouwen van een goede mix naar de behoeftes van woningzoekenden, waardoor doorstroming bevorderd wordt.
- *Leefbare wijken:* We ondersteunen eigen initiatief van bewoners en activiteiten van professionals in de buurt. Dit komt een prettige manier van samenleven ten goede. Buurten en wijken zijn veilig. Overlast door gebruik van woningen voor vakantieverblijf, kamerverhuur en crimineel gebruik dringen we terug.
- *Investerings in de sociale infrastructuur van de wijk:* We zetten in Amsterdam in op de ontwikkeling van woonzorgcirkels. Woningen rondom voorzieningen, zoals inlooppunten en 24-uurs zorgvoorzieningen, reserveren we voor Amsterdammers met een zorgvraag.

# 1. Introductie

**Het tekort aan woningen zet het recht op wonen onder druk. Amsterdam staat voor grote volkshuisvestelijke opgaves. Voor u ligt daarom de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (hierna: AAV). De AAV is een beleidsdocument én een actieplan om de grote volkshuisvestelijke vraagstukken van Amsterdam aan te pakken. Met de AAV maakt de gemeente Amsterdam keuzes om op de korte én lange termijn te werken aan een stad met voldoende en betaalbare woningen.**

De AAV is een wettelijk verplicht beleidsdocument op grond van de Woningwet. Het is de woonvisie van de Gemeente Amsterdam waarop de woningcorporaties een bod uitbrengen voor hun bijdrage aan de uitvoering van het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. De AAV en het bod van de corporaties moeten leiden tot nieuwe samenwerkingsafspraken voor de periode 2024 – 2027. De AAV vormt daarnaast de basis voor de Amsterdamse Huisvestingsverordening. De woonzorgvisie van Amsterdam, ook een vereiste van het Rijk, is geïntegreerd in deze AAV. Hiervoor is de woonzorgopgave in kaart gebracht. Voor de verschillende doelgroepen, zoals ouderen en mensen met zorg aan huis, zijn nieuwe woonoplossingen uitgewerkt. Tot slot is de AAV een uitwerking van de uitvoeringsagenda Omgevingsvisie Amsterdam 2050: een menselijke metropool.

## Totstandkoming

De ambitieuze plannen die nu voorliggen zijn het re-



# 2. Amsterdammers aan het woord

## Zorg voor betaalbare doorstroming

“Ik vind het belangrijk dat ook gezinnen in de stad kunnen blijven wonen. Woningen - zowel huur als koop - moeten weer betaalbaar worden. Het grootste probleem nu is dat er geen alternatieven zijn om door te stromen. Amsterdammers die een grote woning willen achterlaten, moeten niet opeens de hoofdprijs betalen voor een kleinere, passende woning. Anders blijf je natuurlijk zitten waar je zit.”

Karin

## Wees zuinig op sociale huurwoningen

“Stop de verkoop van de sociale huurwoningen in de stad. Sinds 2003 zijn er door verkoop, liberalisatie en sloop meer dan 53.000 sociale woningen verdwenen. Daar valt niet tegenop te bouwen. Een eenmaal verkochte sociale woning komt nooit meer sociaal of betaalbaar terug.”

## Einde aan woekerhuren

“Wat ik het belangrijkste vind is dat er met deze Aanpak een einde komt aan de woekerhuren in de vrije sector. Er moeten maximum huren worden vastgesteld aan de hand van een puntensysteem en er moeten veel betaalbare woningen worden gebouwd.”

Claudia Noordeloos

## Hier kan ik oud worden

“Ik woon in het oudste gedeelte van de stad, vlakbij de Dam en ik woon hier goed. Ik kan oud worden in mijn appartement, want het heeft een lift. Maar het is wel 120 m<sup>2</sup>. Het huis is voor mij alleen te groot, zo veel ruimte heb ik niet nodig. Het zou goed zijn als er meer doorstroommogelijkheden komen naar huur- of koopappartement voor ouderen, die te groot wonen en ondanks een goede prijs voor het appartement niet kunnen doorstromen naar senior-huurwoning of senior koopappartement. Dat is voor mij op dit moment als weduwe onbetaalbaar.”

Anoniem

## Maatwerk

“Wij hebben geluisterd naar de behoeften van Marokkaanse en Turkse ouderen om te leven hier in Amsterdam. De behoeften zijn gelijk aan die van alle ouderen maar veel communicatie bereikt ze helaas niet. Het is van groot belang om bestaande migrantenorganisaties in te zetten om deze groepen beter te begeleiden. Betaalbare clusterwoningen bieden deze ouderen de noodzakelijke onderlinge solidariteit en sociale cohesie waar zij zo veel behoefte aan hebben. Goede begeleiding en een betere voorlichting kunnen daarbij enorm helpen.”

Abdou Menebhi

Euro-Mediterraan Centrum Migratie & Ontwikkeling

# 3. Probleemanalyse: Feiten en cijfers ondersteunen gevoelde urgentie

## 3.1 Belangrijkste ontwikkelingen op een rij

De populariteit van Amsterdam in de regio en de toename van eenpersoonshuishoudens leiden tot verdringing en stijgende koop- en huurprijzen. Woningen worden nog veel te vaak gebruikt als verdienmodel. Malafide verhuurders proberen maximaal winst te maken door woningen aan zoveel mogelijk mensen te verhuren, tegen excessieve huren.

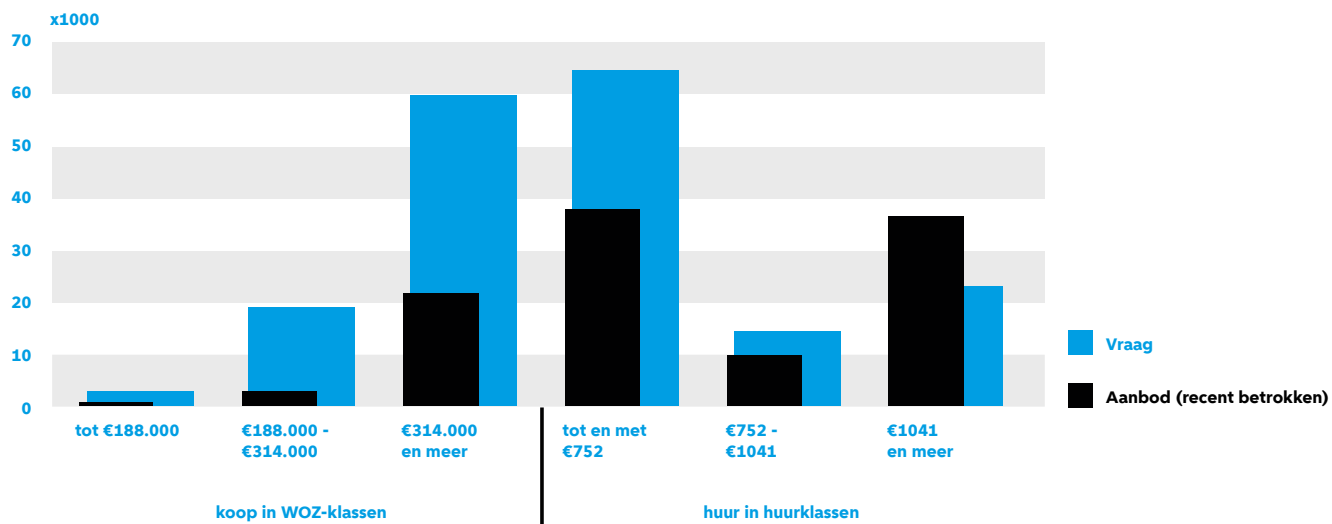
Steeds meer Amsterdammers betalen woonlasten die niet passen bij hun inkomen, wijken ongewild uit naar buiten de stad of accepteren een tijdelijk huurcontract in de particuliere huursector, met vaak hoge huren. Door extra energielasten, verlies van baan of scheiding komt de bestaanszekerheid bij velen nog meer onder druk te staan. Dit leidt onder meer tot toenemende (economische) dakloosheid.

De groeiende groep mensen in een kwetsbare situatie die op huisvestingsgebied afhankelijk is van de gemeente verhoudt zich niet tot het aanbod. Mensen die vluchten voor oorlogen ver weg en dichtbij moeten we opvangen. Uitstroom uit de opvang naar huisvesting in de regio en elders komt nog te weinig op gang. Te veel gezinnen wonen te krap. Toenemende vergrijzing en veranderde zorg, waaronder sluiting van traditionele

Fig



**Figuur 3. Woningaanbod Amsterdam (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland, 2021**

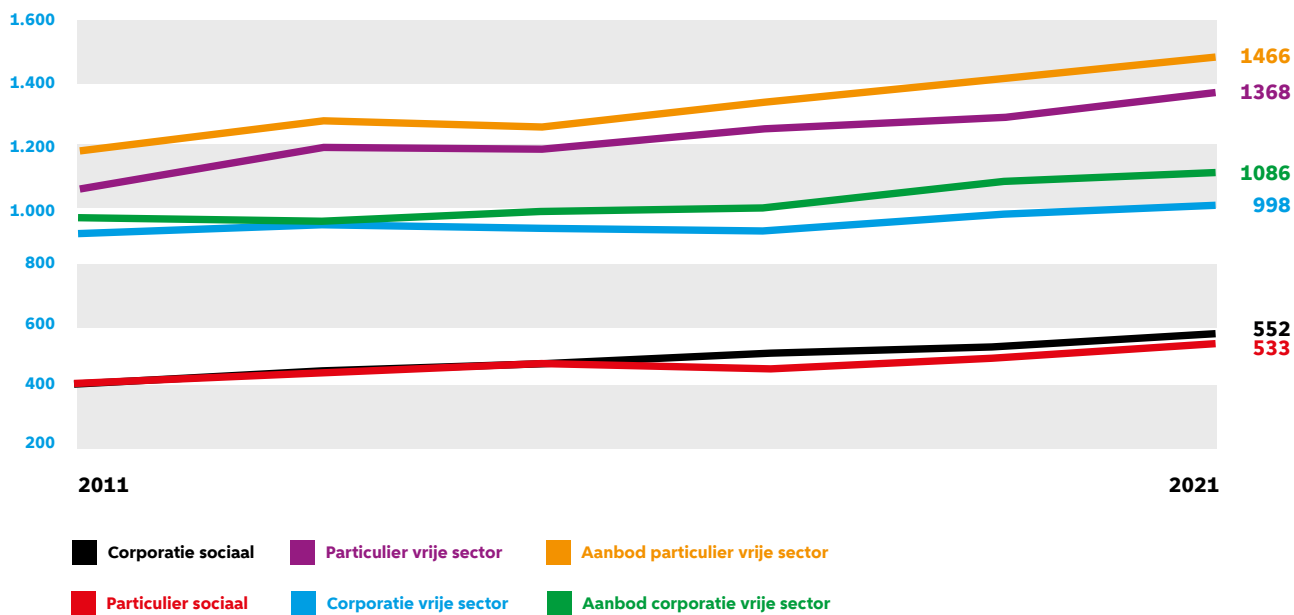


Bron: Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021, O&S

particuliere verhuurders hebben sociale huurwoningen verkocht. Met name particuliere huurwoningen werden, bij de verhuizing van de huurder, niet meer in het sociale maar in het vrije huursegment verhuurd. En er werd veel in andere segmenten toegevoegd, waardoor het aandeel sociale huur op de Amsterdamse woningmarkt kleiner werd.

De vraag bleef echter onverminderd groot. In principe zijn sociale huurwoningen alleen beschikbaar voor

Figuur 4. Gemiddelde kale huurprijs naar huursector, 2011-2021

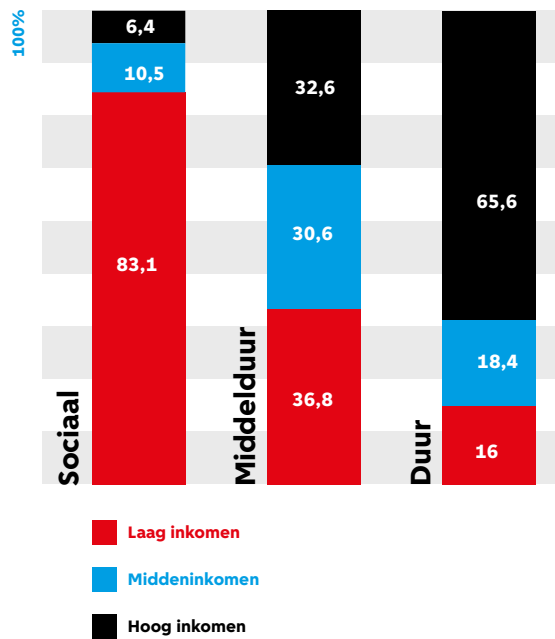


Bron: Wonen in Amsterdam (WiA) 2011-2021

Tot slot zijn er kwetsbare groepen met een zeer urgente woningbehoefte die een sociale huurwoning zoeken, waarvan een deel minder zelfredzaam is. Statushouders, mensen uit de Maatschappelijke opvang (MO) en mensen met een sociaal/medische urgentie hebben snel een woning nodig. Ook deze groep is omvangrijk en zal bij onvoldoende woningaanbod verder in de knel komen. Het tekort kan in 2040 oplopen tot circa 19.000 woningen.

**Vrije sector huur**

Figuur 5. Huishoudinkomen naar huursegment, 2021



Bron: Wonen in Amsterdam (WiA) 2021

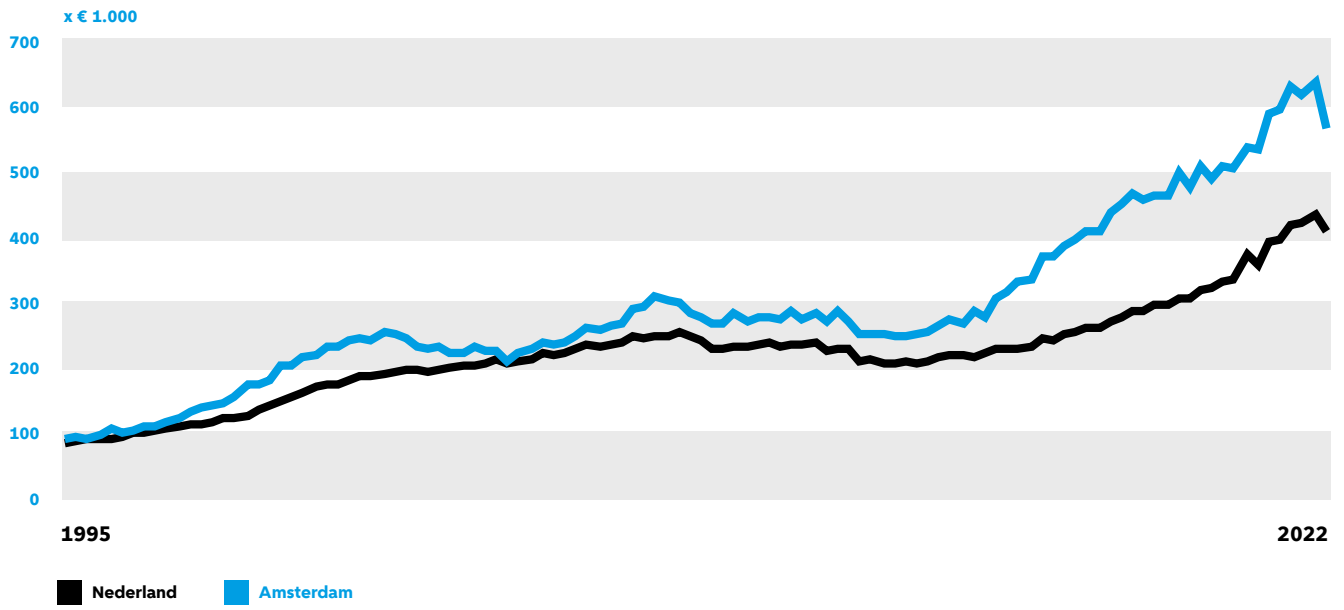
middeninkomen en opgroeiende kinderen kiezen steeds vaker voor een woning buiten de stad. Het tijdelijke karakter van de dure particuliere huursector vertaalt zich in een hoge doorstroom in dit segment. Meer dan de helft (55%) van de recente bewoningen vindt plaats in een particuliere huurwoning, terwijl het aandeel van deze sector nog geen derde deel is. Met name in buurten met veel particuliere huur is de doorstroom groot.

### Koop

Het aandeel koopwoningen is tot 2017 sterk gegroeid en maakt nu bijna 30% van de woningvoorraad uit. Vooral na de kredietcrisis in 2013 zijn de huizenprijzen sterk gestegen: de afgelopen zes jaar is de gemiddel-

de verkoopprijs meer dan verdubbeld tot

Figuur 7. Bestaande koopwoningen, gemiddelde verkoopprijzen, 1995 tot 2023





# 4. Het tij keren: de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

De grote problemen rondom volkshuisvesting in Amsterdam vragen om een daadkrachtige overheid die wonen weer als een grondrecht ziet en daar verantwoordelijkheid voor neemt. De AAV onderstreept dit met nadruk en heeft daarom als missie:

## 4.1 Inzet op de lange termijn: van missie naar doelen

De AAV is gericht op de hele woningmarkt: op nieuwbouw en op de bestaande voorraad en in alle prijssegmenten. Het gaat om meer dan alleen een woning: Het gaat ook over het hebben van een passende woonplek, over woningkwaliteit en over leefbaarheid in wijken en buurten. Veel van de huisvestingsproblemen grijpen in elkaar en vragen om een integrale blik. Vanwege de aantrekkelijkheid en populariteit geldt dat in het bijzonder voor Amsterdam en de MRA.

Het kost veel tijd om het tij te keren. Daarom kijken we in deze aanpak verder vooruit. Onze stip op de horizon staat op 2040. De korte en middellange termijn doelen en inspanningen zijn beredeneerd vanuit de

in de MRA of elders vertrekken - ook al hadden ze dit zelf anders gewild. Op basis van onze doelen en de verkregen informatie uit gesprekken met de stad en met onze partners, prioriteren we als volgt:

- We richten ons op mensen die ons het hardst nodig hebben en de mensen die we als stad nodig hebben: Mensen in een kwetsbare situatie, mensen met een laag- en middeninkomen, ouderen en gezinnen uit deze inkomensgroepen, maar ook mensen die werken in het onderwijs, de zorg en de politie.
- Vanwege de grote schaarste moeten we ook keuzes maken, waarvoor we ons niet actief in gaan zetten. Dit betekent geen (extra) gemeentelijke inzet - los van de 20% vrije sector woningen in de nieuwbouw - voor hoge inkomensgroepen, expats met een hoog inkomen en internationale studenten.
- We investeren ongelijk voor gelijke kansen.
- We stoppen met het invoeren van nieuwe, lokale voorrangsregelingen.
- We zetten vol in op doorstroming om zoveel mogelijk mensen een passende woning te bieden.
- Een zelfstandige woning is in de huidige omstandigheden niet voor iedereen een optie. Naast het vergroten van de woningvoorraad zetten we daarom in op het creëren van meer woonplekken.
- We benutten (nieuwe) mogelijkheden om huurprijzen en -segmenten te reguleren ten volle om

ook hieraan verbonden mobiliteit, groen, sport en maatschappelijke voorzieningen) het beste kan plaatsvinden. Hierbij wordt naast doelen uit de AAV rekening gehouden met andere opgaven waar de stad zich voor ziet gesteld. De AAV sluit daarnaast aan bij bestaande uitvoeringsprogramma's binnen de gemeente Amsterdam, denk bijvoorbeeld aan de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050, de bestuursopdracht Gelijke Kansen, bestuursakkoord Amsterdam-Weesp, Masterplangebied Zuidoost, het Nationaal Programma Samen Nieuw-West, Aanpak Noord en Aanpak Binnenstad.

## 4.2 We kunnen het niet alleen, we doen het samen

De Amsterdamse woningmarkt is geen eiland. Regio, provincie en Nederland kennen vergelijkbare uitdagingen. Wat de gemeente Amsterdam voor elkaar krijgt is daarnaast in belangrijke mate afhankelijk van landelijke wet- en regelgeving en regionaal beleid. Daarom is, naast de samenwerking met onze partners in de stad en met de stadsdelen, samenwerking op regionaal, provinciaal en landelijk niveau noodzakelijk. Amsterdam werkt samen met het Rijk, maar lobbyt waar nodig ook om de doelen uit de AAV te kunnen verwezenlijken. Met elkaar moeten we ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare en goede woningen zijn, in de stad en in de regio.

### **Regionale en landelijke samenwerking**

Als stad zetten we in op regionale afstemming en

# 5. Wat gaan we doen?

## De zeven doelen uitgewerkt

- Doel 1** Meer woningen
- Doel 2** Betaalbaarder wonen
- Doel 3** Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben
- Doel 4** Passender wonen
- Doel 5** Duurzamere woningen van goede kwaliteit
- Doel 6** Betere positie van Amsterdammers
- Doel 7** Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen

# Doel 1. Meer woningen

We moeten het woningtekort kleiner maken. Nieuwbouw is hier belangrijk voor maar de bestaande voorraad moet ook optimaal benut worden. Het is onacceptabel als woningen langdurig leegstaan of onrechtmatig worden verhuurd aan toeristen. Daarnaast is een woonplek in tijden van schaarste een alternatief voor een zelfstandige woning.

## Streven 2040

We streven ernaar dat er in 2040 geen tekort aan woningen en woonplekken meer is.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. Woningen zijn om in te wonen: we reguleren het gebruik van de bestaande woningvoorraad optimaal.
2. In de bestaande woningvoorraad creëren we meer woonplekken.

3. Ten aanzien van nieuwbouw hebben we de ambitie om langdurig 7.500 woningen per jaar toe te voegen en de ambitie om 2.500 - 3.000 tijdelijke woningen toe te voegen.

## Voor 2032 is dit ons doel:

Het woningtekort is kleiner geworden: vraag en aanbod sluiten beter op elkaar aan.

In 2027 bepalen we of aanvullende inzet nodig is.

De schaarste is voelbaar op de hele woningmarkt. We

*“Wooncoöperaties bieden een doorstroom-  
mogelijkheid uit de sociale huursector en  
zekerheid i.v.m. de betaalbaarheid op lange  
termijn.”*

De aanpak van illegale vakantieverhuur zetten we voort. Op dit moment mogen woningen niet langer dan dertig nachten per jaar verhuurd worden aan r5 (r)0.5 (t)025 (n)0

we leegstandsverordening die op 1 december 2022 is ingegaan. We doen onderzoek naar administratieve leegstand en handhaven vervolgens op deze ‘verborgen leegstand’. Hiernaast gaan we het kunnen hebben van een tweede woning in Amsterdam beperken want we willen dat woningen in Amsterdam duurzaam bewoond worden. Op grond van de Huisvestingswet is een woning die niet permanent bewoond wordt onttrekking van een woning en dit kan bijvoorbeeld met een vergunning met voorwaarden beperkt worden. Vanwege de schaarste aan woningen is het van belang dat woningen bewoond worden. Hiervoor worden, rekening houdend met bestaande gevallen, nieuwe regels ingevoerd. Ook andere vormen van onttrekking van woningen, zoals omzetting naar nieuwe hotels of bedrijfsruimte, blijven we tegenhouden. Andersom vinden we omzetting van hotels of bedrijfsruimte naar woningen een positieve ontwikkeling. We willen samen met de stadsdelen verkennen hoe we de lokale afweging voor deze omzetting goed kunnen maken. Daarnaast continueren we de regeling ‘Wonen boven winkels’ om te stimuleren dat leegstaande etages boven winkels gebruikt worden als woning.

We willen samen met de stadsdelen verkennen hoe we de lokale afweging voor deze omzetting goed kunnen maken.

Voor de aanpassing van het woningdeelbeleid is al gekeken naar aparte regelgeving voor woningcorporaties. Dit onderscheid maken is juridisch niet mogelijk. Het is de bedoeling dat mogelijke nieuwe regels voor woningdelen per 1 januari 2025 ingaan. We blijven ook handhaven op het woningdeelbeleid om buurten leefbaar te houden en de uitwerkingen van beleid monitoren en evalueren we.

*“Wat je nu kunt bouwen voor senioren kan over twintig jaar overgenomen worden door jongere bewoners, dus bouwen gericht op meer-generatie-wonen.”*

De Amsterdamse bevolking bestaat voor een groot deel uit alleenwonenden. Voor een deel van deze mensen is de huidige kostendelersnorm van de bijstandswet en de ‘liefdes- of samenwoonboete’ voor AOW’ers een grote belemmering om samen te gaan wonen of om iemand in te laten wonen. De regels rond de kostendelersnorm zijn de afgelopen tijd versoepeld. Als gemeente moeten we bewoners hierover informeren. Een goede informatievoorziening zal mensen mogelijk stimuleren om woonruimte te verhuren. Wat de korting op de Algemene Ouderdomswet (AOW) bij samenwonen betreft: op dit moment verkennen we de mogelijkheden om een experiment te starten. Als eerste stap zullen we hierover in gesprek gaan met het Rijk en de verzekeringsbanken. Amsterdam wil ook richting het Rijk lobbyen om de kostendelersnorm van

uiteindelijk ook meer woningen op en mogelijkheden voor het toevoegen van middeldure huur.

Een aantal inwoners wil graag zelf woningen ontwikkelen via wooncoöperaties of collectieve zelfbouw. Daarbij is vaak veel aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid en/of samen ouder worden. Hier bieden we mogelijkheden voor door bouwkevels te reserveren en het mede-financieringsbeleid (garantstelling) voor wooncoöperaties mogelijk te maken.

Veel woningen toevoegen is belangrijk, maar het is ook belangrijk dat deze woningen aansluiten bij de behoefte en dat zij de doorstroming bevorderen. Doelen om met nieuwbouw aan te sluiten bij de kwalitatieve woonbehoefte zijn verder uitgewerkt in doel 2 Betaalbaar wonen en doel 4 Passender wonen.

**Dit zijn de belangrijkste inspanningen waarmee we voor het doel *Meer woningen* het verschil gaan maken:**

- **We intensiveren de aanpak leegstand op basis van de nieuwe Leegstandverordening.**
- **Er komt een voorstel om de regels voor woningdelen aan te passen.**
- **Inzetten op ontwikkeling van nieuwe woonvormen met gedeelde voorzieningen.**
- **Langjarige nieuwbouwambitie van 7.500**



# Doel 2. Betaalbaarder wonen

Om mensen met een laag inkomen een betaalbare plek te blijven bieden in Amsterdam moet de sociale voorraad van corporaties zo veel mogelijk toenemen. Verkoop van deze woningen is onwenselijk. Het reguleren van middeldure huur is cruciaal voor betaalbaar wonen voor middeninkomens.

## Streven 2040

We streven ernaar dat in 2040 het aandeel betaalbare woningen goed aansluit bij de woningbehoefte in de stad. Alle Amsterdammers hebben woonlasten die passen bij de financiële situatie van het huishouden.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. Snelle uitbreiding van de sociale huurvoorraad door nieuwbouw en door bescherming van deze voorraad in bezit van corporaties.
2. De middeldure huurvoorraad wordt beschermd en neemt toe ten opzichte van 2021.

3. Huur- en koopwoningen worden toegankelijker voor middeninkomens.

4. Niemand mag in armoede belanden door te hoge woonlasten.

Voor 2032 is dit ons doel:



## 1. Snelle uitbreiding van de sociale huurvoorraad door nieuwbouw en door bescherming van deze voorraad in bezit van corporaties

Op dit moment is er niet genoeg aanbod aan sociale huurwoningen om te voldoen aan de vraag. Met de snelle groei van het aantal huishoudens in Amsterdam wordt, bij een gelijkblijvend aandeel lage inkomens (48,8%), het tekort aan sociale huurwoningen in 2040 vele malen groter. De sociale voorraad moet daarom snel groeien. Een groot deel van de voorraad particuliere sociale huurwoningen zal vroeg of laat echter uit het sociale huursegment verdwijnen: veel eigenaren kunnen, gezien het aantal woningwaarderingstelsel (WWS) punten, woningen bij wijziging van huurcontract omzetten naar de middeldure of vrije sector. De afname zal naar verwachting niet zo snel gaan, want de huurprijs kan alleen aangepast worden als een woning vrijkomt. Maar de komende tien jaar gaan we zeker een afname zien in het particuliere deel van het sociale huursegment.

Deze ontwikkelingen vragen om een grote impuls aan de sociale huurvoorraad. Dit kunnen we vooral bereiken met nieuwbouw. Sociale huurwoningen in eigendom van corporaties zijn over een lange periode gegarandeerd betaalbaar en spelen een belangrijke rol spelen in het huisvesten van kwetsbare groepen. Om die reden is het van belang dat zoveel mogelijk

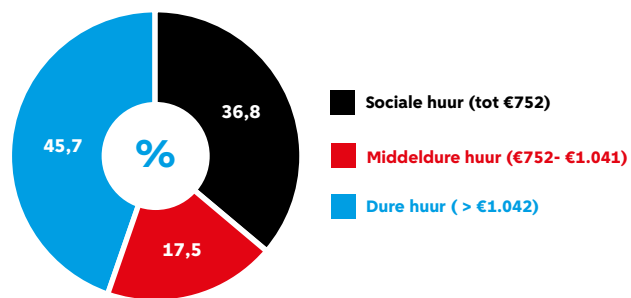
nieuwbouw in de sociale huur wordt ontwikkeld en/of wordt verhuurd door een woningcorporatie.

Conform bestaand beleid geldt voor nieuwbouw het

volkshuisvestelijke taak van de corporatie past, verkoop aan wooncoöperaties, bezit in gemengde vve-complexen waarin nog enkele woningen van de corporaties zijn - willen we met de corporaties in gesprek. Geen enkele uitzondering op "Geen verkoop, tenzij" geldt voor de verkoop van ultraschaarse woningen en van sociale huurwoningen in nieuwbouw- en transformatiegebieden bijvoorbeeld Overhoeks.

We vragen veel van corporaties maar willen ons ook inzetten voor onze trouwe partners zodat zij hun kerntaak goed kunnen uitvoeren. De lobby tegen het afdragen van belastingen die eigenlijk voor commerciële bedrijven en multinationals zijn bedoeld, bijvoorbeeld Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD), hoort hierbij. Deze belastingen verkleinen de investeringscapaciteit van Amsterdamse corporaties met miljoenen. Daarnaast willen we lobbyen op verhogen van de DAEB-norm naar (lage) middeldure woningen, zodat corporaties hiervoor ook binnen het stelsel kunnen lenen om middeldure huur in de nieuwbouw te realiseren. Mocht het investeringsvermogen van individuele corporaties onverhoopt tekortschieten, dan gaan we actief het gesprek aan met de AFWC en met collega corporaties, mogelijk zelfs met corporaties van buiten de stad. Ook zullen we de komende jaren meer dan voorheen kijken naar waar individuele corporaties goed in zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van het huisvesten van specifieke doelgroepen zoals ouderen .5 (e)1 ( ) J T MC P Lang (nl-NL)/MC(c)0.5 (i)0.5 (fi(n)0.5 ( i)0.5 (n)0.6 (di)0m p)d)0.5 (o.448e)0

Figuur 9. Prijssegmentatie particuliere huurvoorraad 2021



Bron: Wonen in Amsterdam (WiA), 2021

Figuur 10. Potentiële prijssegmentatie particuliere huurvoorraad na toepassing nieuw WWS

In een woningmarkt waar de vraag vele malen groter is dan het aanbod is woningbezit een lucratief verdienmodel. 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, hebben we de opkoopbescherming ingevoerd. Een koopwoning met een WOZ-waarde tot en met €533.000 (prijspeil 2023) mag vier jaar na koop niet verhuurd worden. Deze woningen worden vanaf nu alleen nog bewoond door de eigenaar. Hierdoor wordt de betaalbare koopvoorraad beschermd voor speculatie en blijft toegankelijk voor huishoudens met een middeninkomen. Het is belangrijk dat we hier op blijven handhaven. Als dat wettelijk mogelijk is, breiden we de grens van de opkoopbescherming uit naar 80% van de voorraad.

*“Het leven staat op pauze als je geen huis hebt. Betaalbare huisvesting is cruciaal voor mensen om zich te kunnen ontplooien.”*

Op dit moment kunnen we *keep-to-let* niet verbieden, maar 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.

Een groot deel van de huishoudens met een mid-

deninkomen d.5 (a)0.5 (a)0.u.9 (eli)7.9 (jk)21.9 (e mogeli)8 (jkhedel-NL3i.5 ( o)C Tc 0 Tw 10 05 (n)0.5 (i)00CID 225 ( R)0.

alsnog toegang kunnen krijgen tot het middensegment. Daarnaast willen wij ons inzetten op blijvende regulering van huurverhogingen in het middensegment en in de vrije sector. 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.

Het armoedebelief van de gemeente Amsterdam is er, om ervoor te zorgen dat mensen niet nog verder in armoede vervallen. In Amsterdam bouwen we voort op een goede samenwerking op gebied van preventie van schulden en huisuitzettingen. Huisuitzettingen door betaalbaarheidsproblemen moeten we te allen tijde voorkomen, zie ook doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben. In Amsterdam werken we op gebied van preventie en vroegsignalering onder meer samen met woningcorporaties, zorgverzekeraars, energiebedrijven, Waternet, overheden en deurwaarders. Naast deze inspanningen zullen we lobby blijven voeren richting het Rijk om het inkomensbeleid te laten aansluiten bij te hoge woonlasten voor huurtoeslaggerechtigden (inclusief de lobby op behoud van de huurtoeslag/ voorkomen van normhuur van €550 in sociale sector).

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

We zetten ons in om alle Amsterdammers in een kwetsbare situatie zo snel mogelijk aan een woonplek te helpen. We realiseren onder andere nieuwe woonoplossingen zoals samenwonen met voorzieningen. Daarnaast zetten we in op regionale en landelijke verdeelafspraken over de huisvesting van kwetsbare groepen. Op gemaakte afspraken zullen we toezien.

## Streven 2040

We streven ernaar dat in 2040 er geen mensen meer zijn in een dak-of thuisloze situatie. Iedereen die zich in een kwetsbare situatie, al dan niet met zorgvraag, bevindt, kan binnen drie maanden een woonplek in de MRA krijgen.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. De woonruimteverdeling wordt transparanter en eerlijker.
2. Gerichte toewijzing van woningen aan de meest kwetsbaren.
3. Zo min mogelijk dakloosheid door huisuitzettingen in Amsterdam veroorzaakt door financiële problemen.

4. Harde regionale en landelijke afspraken over voldoende sociale huisvesting per gemeente op basis van fair share.

5 per

Daarnaast willen we dat ook niet-kwetsbare mensen met een laag inkomen, de ‘regulieren woningzoekenden’ die ook aangewezen zijn op de sociale huursector, voldoende kans blijven houden op een woning. Hiervoor zijn er meer sociale huurwoningen nodig. Meer hierover is te lezen onder doel 1 Meer woningen. Dit doel gaat over de verdeling van deze woningen.

## **1. De woonruimteverdeling wordt transparanter en eerlijker**

Door de grote schaarste is de verdeling van sociale huurwoningen van woningcorporaties, met de introductie van verschillende voorrang en labels, de afgelopen jaren steeds complexer geworden. Een eerlijke woonruimteverdeling vraagt om heldere keuzes en transparantie. Bijna elke aangeboden sociale huurwoning van een corporatie kent een voorrang voor groepen die we extra willen helpen zoals ouderen, jongeren, mensen met stadsdeelvoorrang voor aangewezen nieuwbouw, en rolstoelgebruikers of beroepsgroepen. Door de verschillende voorrangregelingen komen steeds minder woningen beschikbaar voor mensen die niet voldoen aan de specifieke voorwaarden maar op basis van hun inkomen wel aangewezen zijn op sociale huur. In heel 2021 werden er op WoningNet slechts 23 woningen geadverteerd die én zonder voorrangregelingen én niet aan urgenten zijn aangeboden. Dit gaat ten koste van de uitvoerbaarheid en de transparantie bij toewijzing. Ook loopt Amster-



is deze verdeelsleutel afgesproken: 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt gereserveerd voor de huisvesting van mensen in een kwetsbare situatie, 15% voor stadsvernieuwingsurgente en 5% voor maatwerkoplossingen van corporaties. Met deze afspraken blijft 50% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor andere Amsterdammers met een laag inkomen die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Op deze verdeelsleutel ligt veel druk omdat de groep mensen in een kwetsbare situatie de komende jaren sterk blijft groeien. Bij kwetsbare doelgroepen gaat het om een brede groep van mensen met vaak meerdere problemen tegelijk. Bijvoorbeeld slachtoffers van huiselijk geweld, mensen met ernstige medische problemen, slachtoffers van mensenhandel of statushouders. Er zijn drie hoofdgroepen: mensen die wonen met begeleiding, mensen die wonen zonder begeleiding met een sociale en/of medische urgentie en statushouders. Een totaaloverzicht van de groepen kwetsbare mensen en de groepen die niet kwetsbaar zijn maar wel extra geholpen worden in Amsterdam is opgenomen in de bijlage Woonzorgmenu. De beschikbare woningen uit de 30% ruimte voor mensen in een kwetsbare situatie worden, naar rato op basis van de verwachte vraag, verdeeld over deze groepen. Zolang de situatie van schaarste en toenemende zorgvraag in de stad niet verandert, hanteren wij een verdeelsleutel. Daarbij is per doelgroep duidelijk hoeveel woningen er beschikbaar zijn en welke doelgroepen zijn aangewezen op andere woonvormen, zoals tijdelijk wonen en tijdelijke opvang.

We vinden het belangrijk dat ook reguliere woning-

### 3. Geen dakloosheid door huisuitzettingen in Amsterdam veroorzaakt door financiële problemen

In Amsterdam zijn we zeer succesvol in het voorkomen van huisuitzettingen om financiële redenen. Dankzij een nauwe samenwerking met de woningcorporaties is het aantal huisuitzettingen in sociale huurwoningen in tien jaar tijd gedaald van achthonderd per jaar naar enkele gevallen (ondanks een effectief pakket aan maatregelen is niet alles te voorkomen). De sleutel voor het succes is snelheid in handelen en persoonlijk contact. Zodra een huurder twee maanden achterloopt met betalen, stuurt de corporatie en in toenemende mate ook de particuliere verhuurder een melding naar het team Geregelde Betaling. Huurders met betalingsproblemen worden dan ondersteund met budgetadvies en inkomensreparatie en geholpen met het betalen van vaste lasten vanuit de uitkering. Op deze manier worden olopemde schulden met mogelijke dakloosheid voorkomen. Amsterdam kent los hiervan een pakket van maatwerk interventies op het gebied van werk, wonen, inkomen en schulden. Met een maatwerk aanpak maken we (dreigende) dakloosheid tijdig bespreekbaar en zetten we in op bijvoorbeeld eigen woonoplossingen met inkomensondersteuning. De ondersteuningsvormen zijn gebundeld toegelicht in de Amsterdamse woonwaaier.

Met de buurtteams heeft Amsterdam een laagdrems-

om deze groeiende groep mensen te helpen.

De gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders hebben een succesvolle samenwerking opgezet met het programma Huisvesting kwetsbare groepen (PHKG). De komende jaren willen wij dat graag continueren en gezamenlijk inzetten op het ontwikkelen van alternatieve woonvormen. Denk daarbij aan onder andere kleinschalige tussenvoorzieningen, geclusterde woningen of woonplekken met gedeelde voorzieningen en time-out voorzieningen. Ook gaan we stedelijk de mogelijkheden van woningdelen herzien (ook met het oog op het traject Onder de Pannen en inwoning eigen netwerk). We zetten in op een campagne gericht op eigenaar/bewoners om inwoning beschikbaar te stellen voor statushouders/kwetsbare groepen of jongeren. De gemeente zet zich in om belemmeringen in eigen of Rijksregelgeving op te heffen. Ontwikkeling van alternatieve, geclusterde woonvormen vraagt om een aanpak van gezamenlijk leren en ontwikkelen. Welke doelgroepen kunnen samenwonen? Wat vraagt dat aan begeleiding? Hoe stimuleren wij bewoners om elkaar tot steun te zijn? Met de ontwikkeling van

geclusterd wonen en woonzorgcirkels, zie ook doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen, waarbij Amsterdammers met een zorgvraag geclusterd in de wijk wonen, realiseren wij zelfredzaamheid in de nabijheid van voorzieningen en van elkaar. Dit is ook noodzakelijk om de zorg te centraliseren, zodat de zorg met de huidige personeelstekorten haalbaar en betaalbaar blijft. Tenslotte

wi0 0 10 307.65(k (e)50 (t)4.5 (e)0.0.6)3.15 (d)0.5 (b)0.5 (147.

# Doel 4. Passender wonen

Om de Amsterdamse woningmarkt weer in beweging te krijgen, zet Amsterdam vol in op doorstroming. We realiseren aantrekkelijk aanbod voor gezinnen en ouderen. Met een stop op de verkoop van schaarse corporatiewoningen en het toepassen van passende bewoning van rolstoelwoningen en grote gezinswoningen blijven deze woningen beschikbaar voor de doelgroep. Met de stedelijke samenwerking voor geclusterd wonen en woonzorgcirkels in de wijk, blijft de zorg ook in de toekomst haalbaar en betaalbaar.

## Streven 2040

Alle Amsterdammers hebben in 2040 een woning die past bij hun zorgvraag en levensfase.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. Meer passende woningen voor alle doelgroepen.
2. Samen werken aan doorstroming.
3. Wonen met zorg nabij.

## Voor 2032 is ons doel:

Amsterdammers stromen tijdig door naar een woning die bij hun levensfase past. Dit geldt in het bijzonder voor ouderen, gezinnen en mensen in een rolstoel.

In 2027 bepalen we of aanvullende inzet nodig is.

*“Leuk dat je maar 850 euro hoeft te betalen*

### **Meest gehoorde aanbevelingen uit het meedenktraject**

- **Zorg voor meer geclusterd wonen met zorg voor ouderen**
- **Bouw meer aanpasbare woningen**
- **Maak verhuizen voor ouderen financieel aantrekkelijker**
- **Informeel bewoners actief om zich voor te bereiden op toekomstige woonsituaties**
- **Zorg voor doorstroombmogelijkheden vanuit sociale huur in eigen buurt**
- **Maak woningruil makkelijker, idealiter op buurniveau**
- **Stop met verkoop benedenwoningen en rolstoelwoningen**
- **Merk meer woningen als mindervalide woning aan**
- **Bouw meer woningen voor studenten en maak afspraken met universiteiten over huisvesting van (internationale) studenten van buiten Amsterdam**
- **Reguleer wie mag kopen in Amsterdam**

te accepteren als het een woonproject betreft gericht op gemeenschappelijk wonen met gelijkgestemden (geclusterd wonen). Doorstroming vraagt om meer beschikbaarheid van woningen voor ouderen en gezinnen in het sociale en middeldure (huur-)segment dan nu. We zetten daarom vol in op het realiseren

gebied bepalen we de behoefte aan woningaanbod (zowel qua oppervlakte, prijssegment als eigendom) van de verschillende doelgroepen. Het is echter wel zo dat de behoefte vaak groter is dan wat we de komende tijd kunnen bijbouwen. Daarom zullen we keuzes moeten maken. We doen dit in de nieuwe werkwijze op gebiedsniveau. Deze werkwijze wordt nog verder uitgewerkt met aandacht voor gemengde wijken en het bevorderen van verhuizen binnen wijken en buurten. Ontwikkeling van woningen met goede plattegronden en gebruik van gedeelde voorzieningen (denk aan gedeelde logeerruimtes voor mantelzorgers en visite en gedeelde wasmachines en drogers) draagt bij aan passend wonen in een markt waar vierkante meters duur en schaars zijn.

## 2. Samen werken aan doorstroming

Met de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt zet de gemeente vol in op het stimuleren en ondersteunen van Amsterdammers om sneller door te stromen naar een woning die past bij hun levensfase. Dit geldt voor jonge gezinnen en ouderen, maar ook voor huishoudens met een speciale woonbehoefte (denk aan rolstoelgebruikers). Geen eenvoudige opgave, maar noodzakelijk, ook met het oog op de druk op de zorg.

Zoals hierboven beschreven zijn ouderen een belangrijke doelgroep voor doorstroming. We gaan de verhuisregelingen voor ouderen Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag daarom continueren en kijken hoe

elkaar centraal. Zorg kan er efficiënt georganiseerd worden. Momenteel is er voor ouderen een tekort van 1.480 geclusterde woningen, waarvan de helft in de sociale sector. In de prognose uit de Woonzorganalyse tot 2040 zal, gelet op het nieuwe Rijksbeleid, de opgave verder oplopen naar 22.320 woningen. De intentieovereenkomst 'Geclusterd Wonen voor Ouderen in Amsterdam' wordt daarom voortgezet en verder uitgebouwd.

De ruimte voor het realiseren van geclusterde woningen in de nieuwbouw is beperkt. Daarom moet er ook in de bestaande voorraad een verandering plaatsvinden. In een Lang Leven Thuisflat werken de woningcorporatie (eigenaar), een zorgpartij en een welzijnsorganisatie samen met bewoners aan een omgeving en aan diensten om ouderen te faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Partijen zorgen voor zorg en ondersteuning in nabijheid, voorlichting, vroegsignalering en de fysieke toegankelijkheid en veiligheid in en om de flat. Samen met de bewoners wordt een woongemeenschap opgezet. Voor bewoners is er zorg op maat, ongeacht een indicatie Wet langdurige zorg (Wlz), Zorgverzekeringswet (Zvw) en Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Om zorg in nabijheid voor de hele flat te kunnen organiseren, wordt een deel van de woningen toegewezen door de zorgpartij voor intermediaire verhuur: hierdoor is een minimale zorgomvang gegarandeerd waar omheen een zorgpartij haar zorgteam kan organiseren. We

Dit zijn de belangrijkste inspanningen waarmee we voor het doel *Passender wonen* het verschil gaan maken:

- Met een nieuwe gebiedsgerichte werkwijze prioriteren en programmeren we de nieuwbouw met als doel om meer doorstroming en verhuisbewegingen te realiseren. Om een verhuisketen te realiseren ligt de focus op bouwen voor gezinnen en ouderen.
- Ultraschaarse sociale huurwoningen zoals rolstoelwoningen en grote woningen voor gezinnen blijven behouden voor de doelgroep, zowel door voorwaardelijke huurcontracten toe te passen, als door een stop op verkoop van deze corporatiewoningen.
- We behouden en reserveren woningen in de sociale voorraad voor deze gezinnen en ouderen.
- We zetten in op meer betaalbare rolstoelwoningen en seniorenwoningen.
- We zetten in op maatwerkondersteuning voor ouderen met een stedelijk pakket van hulp, zoals afspraken met verhuurders over huurbehoud, coulance bij bedenktijd, verhuisservices, voorlichting en bewustwording om doorstroom van ouderen te bevorderen. Ouderen worden actief benaderd met persoonlijke voorlichting en praktische ondersteuning.



# Doel 5. Duurzame woningen van goede kwaliteit

Woningen moeten duurzaam zijn en van goede kwaliteit. We zetten daarom vol in op het verbeteren en behouden van woningkwaliteit en het versnellen van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

## Streven 2040

We streven ernaar dat in 2040 Amsterdamse woningen duurzaam en van goede kwaliteit zijn en een gezond leefmilieu bieden.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. Wonen in Amsterdam is veiliger, gezonder en duurzamer geworden.
2. In alle woningen van of voor de laagste inkomens zijn energiebesparende producten geïnstalleerd en is energieadvies gegeven.
3. Woningen in Amsterdam worden geïsoleerd en verduurzaamd; 83% (5/6 deel) van de verbeteropgave van slechte labels (E-F-G) van corporatie woningen is voltoerd in 2027. We zetten de acties van het isolatieoffensief in om bij alle andere verhuurde woningen en gemengde vve's de slechte labels zoveel mogelijk weg te werken vóór 2027.

## Voor 2032 is dit ons doel:

> 1 1

De noodzaak om energie te besparen is momenteel groter dan ooit. Naast de klimaatcrisis is er een energiecrisis. Hiermee komt voor veel mensen de bestaanszekerheid onder druk te staan. Dit speelt des te meer bij mensen die wonen in kwalitatief slechte woningen. We zetten met onze inspanningen vol in op het terugdringen van de energievraag door het isoleren en verbeteren van woningen. We blijven bij het Rijk aandringen om stappen te zetten. De huidige staat van veel Amsterdamse woningen is onvoldoende en voldoet niet aan de eisen en wensen ten aanzien van kwaliteit. We vinden het voor de gezondheid, veiligheid en het comfort van Amsterdammers noodzakelijk dat we ons blijven richten op de verbetering van woningkwaliteit. Een veilige, gezonde en toekomstbestendige woning is een basisbehoefte voor bewoners en belangrijk voor de leefbaarheid in de stad.

nauwelijks meer een onderscheidend element is bij verkoop en verhuur.

De gemeente houdt toezicht op de woningkwaliteit en handhaaft hierop wanneer dat nodig is. Dit gebeurt op

## **1. Wonen in Amsterdam is veiliger, gezonder en duurzamer geworden**

Om te voorkomen dat er gevaarlijke of ongezonde situaties ontstaan, moeten woningen in Nederland voldoen aan minimale wettelijke eisen. Het onderhoud en beheer van gebouwen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Een kwalitatief goede woning is voor veel bewoners niet vanzelfsprekend. De druk op de woningvoorraad is groot waardoor woningkwaliteit

### **Inzet op het verbeter- en verduurzamingsproces**

Bij de verhuur van woningen gebeuren verbeter- en verduurzamingsprocessen in samenspraak met de bewoners, en binnen vve's stemmen alle eigenaren en bewoners gezamenlijk af. Er zijn grote verschillen tussen woningen (ook binnen één gebouw) en de wensen, de financiële ruimte en de mate van organisatie van bewoners en eigenaren. Het is belangrijk om onderhoud, verbetering en verduurzaming in samenhang te bezien. Voor verbetering en verduurzaming is nadrukkelijk initiatief van woningeigenaren en/of bewoners zelf nodig. De gemeente gaat eigenaren stimuleren, ontzorgen en faciliteren om het proces richting verduurzaming nu te starten. Hierbij moeten we ook werken aan het wegnemen van knelpunten, zodat eigenaren hun plannen (versneld) kunnen uitvoeren.

## **2. In alle woningen van of voor de laagste inkomens zijn energiebesparende producten geïnstalleerd en is energieadvies gegeven**

Door de stijgende energieprijzen is er bij een steeds groter deel van de Amsterdammers sprake van energiearmoede. Bij benadering is 18% van de huishoudens in 2022 10% of meer van het inkomen aan energie kwijt. Bij die inschatting is al rekening gehouden met compenserende maatregelen (CPB,

Voor de corporaties ligt er een grote opgave om E-, F-, en G-label woningen tot en met 2028 versneld te verduurzamen conform de nationale prestatieafspraken. Amsterdam hecht zeer aan de realisatie van deze afspraken.

We streven ernaar dat twee derde van alle andere verhuurde woningen en gemengde vve's met slechte energie labels (E-F-G) is weggewerkt in 2027. Naast het wegwerken van de slechte energielabels worden ook woningen met een hoog energieverbruik of met slecht onderhoud verbeterd.

Vve's ontvangen professionele begeleiding als zij hun woning willen verbeteren en verduurzamen. De leenmogelijkheden via het Warmtefonds moeten worden verbeterd voor eigenaren van woningen die in een vve zitten. Vaak komen Amsterdammers met een laag of middeninkomen binnen een vve niet voor een lening in aanmerking. Er moet maatwerk komen zodat deze groep wel meekan in de energietransitie. We maken ons er samen met de G4 sterk om de regelingen ook voor deze groepen toegankelijk te maken.

We faciliteren collectieve inkoopacties van bijvoorbeeld zonnepanelen en isolatiematerialen. We werken aan toegankelijke informatie en voorlichting voor Amsterdammers. We zorgen voor een duidelijk handelingsperspectief voor eigenaren en bewoners die hun woning willen verbeteren en verduurzamen.

### **Verduurzamen in brede zin**

Naast het besparen van energie moet er duurzame energie worden opgewekt en dient er op andere warmtebronnen dan aardgas worden overgeschakeld.

Dit zijn de belangrijkste inspanningen waarmee we voor het doel *Duurzame woningen van goede kwaliteit* het verschil gaan maken:

- Het uitvoeren van het isolatieoffensief waarmee we zowel op korte als lange termijn energiebesparing stimuleren, onder andere door:
  - Energiebesparende maatregelen te installeren bij huishoudens met lage inkomens. Deze korte termijn aanpak wordt beter afgestemd op de structurele woningverbetering die verhuurders hebben gepland.
  - Corporaties te stimuleren om de versnelling van het isolatietempo voort te zetten, hiervoor wordt samengewerkt om knelpunten weg te nemen.
  - Vve's vergaand en professioneel te ondersteunen bij verduurzamingsopgaven en zorgen dat iedereen binnen een vve mee kan met de energietransitie.
  - Collectieve inkoopacties isolatie en verduurzaming van woningen van eigenaren-bewoners stimuleren.
- Intensiveren van de inzet op duurzaamheid, onder andere door:
  - Het aardgasvrij maken van woningen via Warm Amsterdam uit te voeren.
  - nl-N1.5(w)11.5

# Doel 6. Beter positie van Amsterdammers

We benutten mogelijkheden om de excessen van het woningtekort tegen te gaan. We gaan bewoners beschermen om een rechtvaardige huurmarkt te creëren door te handhaven op goed verhuurderschap en gereguleerde maximale huurprijzen.

## Streven 2040

Onze inspanningen hebben er toe geleid dat Amsterdammers zich vrij en veilig voelen om goed geïnformeerd keuzes te maken. Ze melden misstanden over hun woonsituatie zonder dat dit risico's met zich meebrengt.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. Rechten van huurders worden beter beschermd door invoering en handhaving van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.
2. Door onze eigen informatievoorziening te verbeteren en bewoners te ondersteunen kunnen woningzoekenden de informatie krijgen die zij nodig hebben.
3. Tijdelijke huurcontracten zijn niet meer de norm.

## Voor 2032 is dit ons doel:

- › Bewoners zijn goed geïnformeerd over het

## 1. Rechten van huurders worden beter beschermd door invoering en handhaving van de Wet goed verhuurderschap

Als gevolg van de schaarste aan woningen staan rechten van bewoners onder druk. Dit leidt soms tot schrijnende en zeer onwenselijke situaties. Intimidatie van huurders door verhuurders is daar een voorbeeld van, net als discriminatie tijdens het verhuurproces. Het Rijk geeft steeds meer mogelijkheden om deze excessen tegen te gaan. We willen deze mogelijkheden aangrijpen om een zo rechtvaardig mogelijke huurmarkt te creëren voor de Amsterdammers.

Gedurende de inspraakperiode van de AAV is de Wet goed verhuurderschap behandeld en vervolgens ook aangenomen in de Eerste en de Tweede Kamer. Dit betekent dat nu helder is wat de wettelijke mogelijkheden zijn en dat de wet in werking treedt (per 1 juli 2023).

Inhoudelijk is de wet op te knippen in een verplicht deel, namelijk algemene regels, en een optioneel deel. Met de algemene regels kan de gemeente onder meer discriminatie in het selectieproces en intimidatie tegengaan en mede dankzij een succesvolle lobby zijn aan de algemene regels ook handhavingsmogelijkheden op oneigenlijk gebruik van servicekosten toegevoegd. Als het wetsvoorstel Wet betaalbare huur wordt aangenomen, wordt bovendien aan de algemene regels toegevoegd dat zowel voor sociale als middeldure huur de maximale huurhoogte op

Met strengere regels voor de verhuur en voor verhuurders is lang niet iedereen geholpen. Vaak zitten mensen in een uiterst kwetsbare positie. Het gaat dan onder andere om arbeidsmigranten (vaak met tijdelijke contracten) of mensen die te maken hebben met mensenhandel, prostitutie of andere vormen van uitbuiting. Zij durven of kunnen hun recht niet halen. Zij verkeren vaak in een afhankelijke positie van verhuurder en/of werkgever. Bij hardere handhaving van de verhuurder komen zij eerder onder druk te staan dan dat zij hiermee worden geholpen. Ze moeten hun woning uit. Of zij worden gedwongen, vaak door intimidatie en bedreiging, niet mee te werken aan gemeentelijke handhaving. We spannen ons daarom in om deze groep huurders beter te beschermen. We zoeken daarbij naar manieren om deze mensen te helpen. Echte uitbuiting willen we tegengaan, maar vormen van solidariteit waarin mensen elkaar helpen in de wooncrisis willen we niet tegenwerken. We willen dan ook een nieuwe integrale handhavingswerkwijze ontwikkelen. Wanneer handhavers iets op deze terreinen opvalt, willen we gericht doorverwijzen, aanspreken en helpen waar nodig.

## **2. Door onze eigen informatievoorziening te verbeteren en bewoners te ondersteunen kunnen woningzoekenden de informatie krijgen die zij nodig hebben**

Het zoeken, huren of onderhouden van een woning is voor veel mensen behoorlijk ingewikkeld. Velen vinden het woonruimte verdeelsysteem lastig te begrijpen.



Dit zijn de belangrijkste inspanningen waarmee we voor het doel *Betere positie van Amsterdammers* het verschil gaan maken:

- Implementatie en handhaving van de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur.
- Verbetering gemeentelijke informatievoorziening: laagdrempelig, toegankelijk en makkelijk vindbaar, zowel offline in buurten, als online.
- Inzet stichting !WOON blijven ondersteunen met subsidie.
- Mogelijkheden in beeld brengen en waar mogelijk inzetten om kwetsbare huurders, zoals arbeidsmigranten en prostituees beter te helpen bij handhavingsacties illegaal woninggebruik.

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

Amsterdam wil een ongedeelde stad met leefbare en veerkrachtige wijken zijn en blijven. In onze stedelijke vernieuwingsaanpak geven wij extra steun aan de huidige bewoners. We pakken de problemen aan waar ze het grootst zijn. We investeren in leefbare wijken om te zorgen voor voorzieningen en zorg dichtbij.

## Streven 2040

Amsterdamse wijken en buurten zijn leefbaar, veerkrachtig en ongedeeld. Een thuishaven voor alle bewoners, in alle levensfasen, of zij nu hier geboren zijn of ergens anders vandaan komen.

Om dit te bereiken, moeten we de komende jaren (de korte termijn 2023 - 2027) de volgende doelen realiseren:

1. Veerkrachtige wijken
  - Gebiedsgerichte programmering en prioritering voor doelgroepen gericht op doorstroming en verhuisbewegingen. Het college komt met een nieuwe werkwijze.
  - Huidige bewoners voelen zich gezien en gekend bij stedelijke vernieuwing (stadsdeelvoorrang en medezeggenschap).
- 2.

Stedelijke vernieuwing en renovatie van sociale huurwoningen leidt vaak tot (tijdelijk) verlies aan veerkracht in de wijk. Er kunnen grote contrasten ontstaan tussen 'arm en rijk' met gevaar voor segregatie. Denk bijvoorbeeld aan dure winkels en restaurants waar niet iedereen terecht kan. Of aan het onderhoud van de openbare ruimte dat achterblijft in de 'oude' buurten, maar er in de 'nieuwe' buurten tiptop uitziet. Dit leidt tot spanningen, waardoor groepen tegenover elkaar kunnen komen te staan. Tegelijkertijd heeft het verleden laten zien dat stedelijke vernieuwing kan leiden tot nieuwe investeringen in de wijk. Het kan juist ook een sociale impuls geven aan wijken.

De doelen en inspanningen zoals omschreven in deze aanpak zijn beperkt tot taken op gebied van volkshuisvesting. Gebiedsgerichte opgaven op terreinen als gezondheid, onderwijs, tegengaan ondermijning en sociale veiligheid overstijgen de reikwijdte van deze aanpak. Het uitgangspunt daarbij is dat deze keuzes aansluiten op de sociale en veiligheidsopgaven in wijken en buurten en dat deze elkaar versterken. Keuzes op gebied van volkshuisvesting bepalen we altijd in samenhang, integraal, gebiedsgericht en in afstemming met stadsdelen, stadsgebied Weesp en de verantwoordelijken voor de masterplangebieden en aanpakken Noord en Binnenstad.

## 1. Veerkrachtige wijken

De groei en vernieuwing van de stad zet de veerkracht van wijken onder druk. Om tweedeling in de stad

stedelijke directies, gebiedsgericht investeren in de sociale infrastructuur. Het netwerk met professionals in de wijken wordt verder uitgebouwd. In de meest kwetsbare wijken is extra inzet noodzakelijk op het gebied van wonen en volkshuisvesting. Dit doen we met de ontwikkeling van het Masterplangebied Zuidoost, het Nationaal Programma Samen Nieuw-West, Aanpak Noord en Aanpak Binnenstad.

*“Behoud de identiteit van een wijk bij de doorontwikkeling ervan. Heb aandacht voor de sociale structuren en ben cultuur sensitief.”*

Overlast zal er in een drukke stad altijd zijn, maar we moeten elkaar niet onnodig in de weg zitten. De gemeente blijft een belangrijke schakel in het netwerk van vroegsignalering en tijdige interventies bij overlast. Dit gebeurt in afstemming met bijvoorbeeld de wijkagent, gebiedsbeheerders van de woningcorporaties en de medewerkers van de buurtteams. In elk werkgebied zijn meld- en steunpunten, denk aan de Meldpunten Zorg- en Woonoverlast, het Advies- en meldpunt OGGZ (Openbare Geestelijke Gezondheidszorg), de wijkGGD'er en het Actiecentrum Veiligheid en Zorg. De gemeente is onderdeel van deze keten. Onder andere in en door het PHKG werken zorgpartners, corporaties en gemeente nauw samen. Daarmee kunnen mensen die zorg en begeleiding nodig hebben bij wonen en leven dit ook daadwerkelijk ontvangen.

De opgedane kennis wordt stadsbreed gedeeld en ingebracht in de Coalitie Amsterdam Vitaal & Gezond.

*“Bouw gemengde wijken, niet alleen sociale huur. Huur, koop en culturen mengen.”*

Amsterdam Vitaal & Gezond/Groei van de Stad heeft samen met stakeholders op het terrein van wonen, zorg en welzijn een boek ‘Bouwstenen voor een Inclusieve Wijk’ gemaakt. Het boek biedt handvaten hoe je een gezonde woonomgeving realiseert met zorg- en welzijnsvoorzieningen in de nabijheid, waar mensen lang(er) zelfstandig, veilig en prettig kunnen wonen. Het inzetten voor fysieke en mentale gezonde bewoners, vraagt om een gezamenlijke inzet van

alle organisaties actief in de wijken op gebied van wonen, zorg en welzijn: De stadsdelen, stedelijke directies, woningcorporaties, particuliere verhuurders, ontwikkelaars, bewonersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, het zorgkantoor en de zorgverzekeraars. Amsterdam werkt hierin samen onder de paraplu van Amsterdam Vitaal & Gezond.

**Dit zijn de belangrijkste inspanningen waarmee we voor het doel *Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen* het verschil gaan maken:**



# 6. Gebiedsgerichte uitwerking AAV

Vaststelling van de AAV is niet het eindpunt van het beleidsproces. Het vormt de start voor de uitvoering van de in de aanpak genoemde inspanningen. Sommige voorstellen zullen we inhoudelijk verder uitwerken. Denk bijvoorbeeld aan het woningdeelbeleid of aan de analyse van voorrangregels. Andere voorstellen zullen we gebiedsgericht uitwerken. Of beide. Hierbij maken we de koppeling met het Masterplangebied Zuidoost, het Nationaal Programma Samen Nieuw-West, Aanpak Noord en Aanpak Binnenstad. Ook is er een koppeling met het Woningbouwplan. Hierin staat dat in 2023 een nieuwe werkwijze wordt uitgewerkt waarbij nieuwbouw voor doelgroepen gebiedsgericht geprogrammeerd wordt, gericht op doorstroming en verhuisbewegingen.

Met de AAV stellen we een stedelijk kader vast. Tegelijkertijd realiseren we ons dat de onderdelen verschillend zullen uitpakken in de zeven stadsdelen en in stadsgebied Weesp. Waar nodig werken we gebiedsgericht. Uit het meedenktraject en uit onze analyses komen de verschillen tussen de gebieden naar voren. Met de gebiedsgerichte uitwerking willen we hier recht aan doen. Met de stadsdelen en stadsgebied Weesp gaan we na vaststelling van de AAV aan de slag om een gebiedsgerichte uitwerking verder vorm te geven (start derde kwartaal 2023). Per stadsdeel en

# 7. Hoe gaan we aan de slag?

## 7.1 Uitvoering, monitoring en evaluatie aanpak

De AAV wordt in tweejaarlijkse uitvoeringsprogramma's uitgewerkt. De uitvoeringsprogramma's zijn een bevoegdheid van het college. Ze zullen ter kennisneming aan de raadscommissie worden aangeboden.

Iedere twee jaar monitoren we de geleverde inspanningen (output). Waar mogelijk geven we op basis van indicatoren aan wat het effect is van onze inspanningen (outcome). Ook rapporteren we over de ontwikkelingen die we zien op de woningmarkt. Het effect van onze inspanningen en ontwikkelingen op de woningmarkt zijn niet één op één aan elkaar te koppelen: veel inspanningen hangen met elkaar samen en de woningmarkt is ook sterk onderhevig aan externe ontwikkelingen. In het eerste kwartaal van 2024 ontwikkelen we een monitoringsvoorstel waarin we benoemen hoe we gaan monitoren. Dit wordt vastgesteld door het college. De eerste monitor zal in het vierde kwartaal van 2024 verschijnen en zal dienen als input voor het volgende uitvoeringsprogramma 2025 - 2027.

Ieder vijfde jaar van de aanpak vindt een uitgebreide evaluatie plaats, voorafgaand aan de nieuwe aanpak periode. Dit doen we om te bepalen of onze inzet voldoende is voor het behalen van onze doelen. Externe factoren spelen hierbij ook een rol: marktomstandigheden veranderen, Rijksregelgeving wordt

## Uitvoeringsprogramma 2023-2024

Kwartaal	2023	2024
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Inspraak Amsterdamse AAV</li> <li>➤ Starten traject Huisvestingsverordening 2024</li> <li>➤ Start voorbereiding algemeen deel Wet goed verhuurderschap</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Plan van aanpak stedelijke samenwerking doorstroming ouderen</li> <li>➤ Verlenging intentieovereenkomst geclusterd wonen, inclusief afspraken over doorstroming en ontwikkeling woonzorgcirkels.</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Voor 1 mei 2023 bod woningcorporaties, start traject samenwerkingsafspraken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Starten traject Huisvestingsverordening 2025: met o.a. definitieve voorstellen woningdeelbeleid en nieuwe regels voor tweede woningen</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Start gebiedsgericht uitwerking AAV in samenwerking met stadsdelen</li> <li>➤</li> </ul>	



### **Verwachtingen ten aanzien van MRA**

- Elke gemeente in de MRA moet daadwerkelijk haar eerlijke aandeel nemen en realiseren, dat wil zeggen: minimaal 30% sociale voorraad realiseren en behouden, 30% sociaal bouwen en 30% van de sociale voorraad toewijzen ten behoeve van de huisvesting van mensen in een kwetsbare situatie.
- Regionale en gemeentelijke woonzorgvisies.
- Uitvoeren afspraken woondeal en verstedelijkingsstrategie.

### **Verwachtingen ten aanzien van Rijk en provincie**

- Sturen op handhaving fair share door alle gemeenten (programma Een Thuis voor Iedereen): streven 30% van de gehele voorraad is sociaal; toewijzen van 30% van vrijkomende sociale huurwoningen aan huisvesting mensen in kwetsbare situaties.
- Sturen op het realiseren van 30% sociaal bouwen in en door alle Nederlandse gemeenten.
- Zorgen dat de zorgstructuur in gemeenten ingericht is om bewoners die zorg nodig hebben (begeleid wonen, MO) deze ook krijgen.
- Landelijke regel- en experimenteerruimte mogelijk maken om nieuwe financieringsarrangementen tot stand te brengen: de zogeheten 'domein overstijgende financiering', inclusief de ruimte om zorgelden makkelijker beschikbaar te

We gaan voor collectieve afspraken, gecombineerd met transparantie over de individuele bijdrage per corporatie. Hiermee willen we koplopers zichtbaar maken, knelpunten of achterblijvers benoemen, het leren van elkaar bevorderen en bespreken wat er extra of anders moet in het geval prestaties achterblijven of niet gehaald worden. 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 vast te leggen. Op 15 december 2023 moeten de corporaties hun begrotingen indienen bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Wij vragen hen om bij te dragen aan onze prioriteiten voor de AAV door:

- Groei van de voorraad sociale huurwoningen in handen van corporaties, door middel van nieuwbouw, geen verkoop en liberalisatie.
- Nieuwbouw van woningen (op basis van een gebiedsgerichte programmering) voor verschillende doelgroepen, waaronder in ieder geval (geclusterde) ouderenwoningen en woningen voor gezinnen.
- Minimaal 90% van de woningen in de nieuwbouw aanpasbaar gebouwd. (dat is met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting en collectief opdrachtgeverschap).
- Benutten van nieuwbouw en geschikte woningen in de bestaande bouw (sociaal en middelduur) voor bevorderen van doorstroming en meer

## **Samenwerking met huurders van particuliere verhuurders**

Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) behartigt de belangen van álle huurders in Amsterdam, ook die van de particuliere huurders. HNA zit niet aan tafel bij de prestatieafspraken maar wordt betrokken bij allerlei beleidswijzigingen zoals de nieuwe woonruimteverdeling. Ook bij de participatiebijeenkomsten van de AAV was HNA nadrukkelijk betrokken. HNA was ook aanwezig bij de meedenkavonden. Naast HNA willen we ook meer in gesprek gaan met de Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS). Zij behartigen de belangen van huurders van de institutionele beleggers. De FHCS wordt door de gemeente gesubsidieerd via HNA.

We willen zowel HNA als de FHCS concreet betrekken bij de uitwerking en lokale implementatie van de Wet goed verhuurderschap. Ook vragen over handhaving op de WWS-punten en hoe particuliere huurders op hun rechten te attenderen, zullen we samen oppakken.

### **Verwachtingen ten aanzien van zorgpartners:**

- Samen woonzorgcirkels ontwikkelen en uitvoeren: dit vraagt om langjarig commitment.
- Lang Leven Thuisflats ontwikkelen samen met corporaties en gemeente.
- Samenwerking voortzetten in programma huisvesting kwetsbare groepen.
-

# 8. Financiën, risico's en beheersmaatregelen

**De AAV omvat een groot aantal maatregelen. Dit betreft nieuwe maatregelen, maar ook deels lopend werk of maatregelen waarvoor het college eerder al middelen heeft vrijgemaakt. Het merendeel van de maatregelen gaan we verder versterken en worden binnen de bestaande capaciteit uitgevoerd en zijn al gedekt in de begroting. Echter, als we het tij willen keren zullen we meer moeten doen dan enkel voortzetten van de huidige maatregelen.**

Bij de voorjaarsbesluitvorming 2023 heeft het college daarom besloten voor deze collegeperiode in totaal €10 miljoen vrij te maken om uitvoering te geven aan de maatregelen uit de AAV. Deze middelen, aangevuld met €4,1 miljoen incidentele middelen uit het coalitieakkoord voor Wonen, het isolatieoffensief, het PHKG en de masterplannen Nieuw-West en Zuidoost en de Aanpak Noord maken het mogelijk om de AAV tot en met 2026 stapsgewijs te implementeren en tot uitvoering te brengen.

De AAV is een structurele meerjarige aanpak die vraagt om structurele dekking, maar in financieel lastige tijden past het ook om realistisch te zijn en met de huidige financiële middelen kan de gemeente de AAV stapsgewijs in ontwikkeling gaan brengen.







Doelen					Financiële inzet AAV
Extra inzet kwetsbare gebieden					Inzet van middelen voor Aanpak Noord, het Nationaal Programma Nieuw West en het Masterplan Zuidoost vanuit het coalitieakkoord
Amsterdam Vitaal & Gezond					Reguliere capaciteit

## 8.2 Risicoparagraaf en beheersmaatregelen

De opgaves op het gebied van volkshuisvesting zijn talrijk. Bovendien heeft de gemeente maar op een beperkt deel van de markt invloed en is zij in grote mate afhankelijk van de inzet, capaciteit en ambities van en bij haar samenwerkingspartners. Dit leidt er ook toe dat er een aantal grotere risico's zijn bij de uitvoering van de aanpak:

- Voor de uitvoering van een groot deel van de maatregelen zijn we afhankelijk van de inzet van onze (samenwerkings)partners;
- De hoge ambities en urgentie vragen om ingrijpen. Dat vereist samenwerking, een andere manier van werken en de benodigde financiële middelen en capaciteit zowel bij de gemeente zelf als bij haar interne en externe partners;
- Bij enkele maatregelen zijn we afhankelijk van nog



# Afkortingen en verklarende woordenlijst

<b>AOW</b>	De Algemene Ouderdomswet regelt in Nederland het verplichte, collectieve ouderdomspensioen dat als algemene basis dient voor Nederlandse ouderdomspensioenen.
<b>Aftoppingsgrens</b>	De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslagregelingen. Er zijn twee aftoppingsgrenzen: een lage voor eenpersoonshuishoudens en een hogere voor meerpersoonshuishoudens. Over de huur boven deze grenzen wordt geen of relatief minder huurtoeslag gegeven.
<b>AFWC</b>	Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
<b>ATAD</b>	Anti-Tax Avoidance Directive, Europese anti-belastingontwijkingsrichtlijn, waar ook woningcorporaties mee te maken hebben.
<b>Atelierwoning</b>	Een woning die ook kan functioneren als atelier. Vaak hebben deze woningen grotere

<b>Flexwoningen</b>	Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar en/of splitsbaar zijn.
<b>Geclusterde woningen</b>	Woningen die in elkaars buurt worden gebouwd, zodat voorzieningen gemakkelijk gedeeld kunnen worden.
<b>Gemeentefonds</b>	Het Gemeentefonds is in Nederland een begrotingsfonds, waaruit gemeenten worden gesubsidieerd. Het Rijk stopt jaarlijks een deel van zijn belastingopbrengsten in het Gemeentefonds. Gemeenten ontvangen hieruit geld van het Rijk om hun taken uit te voeren.
<b>Huisvestingsverordening</b>	Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in geval van schaarste op de woningmarkt een Huisvestingsverordening vaststellen. Een Huisvestingsverordening wordt veel ingezet door gemeenten om de mate van urgentie van woningzoekenden te bepalen en huurwoningen tot een bepaalde huurprijsgrens toe te wijzen of om het gebruik van de woningvoorraad te reguleren.
<b>Huisvestingsvergunning</b>	Een huisvestingsvergunning is een vergunning om in een goedkopere huurwoning te mogen wonen. Zo zorgt de gemeente ervoor dat deze woningen verhuurd worden aan mensen met een laag of middeninkomen.
<b>Huisvestingswet</b>	De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening

<b>Klimaatadaptief</b>	Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.
<b>Kostendelersnorm</b>	De kostendelersnorm betekent dat als je samenwoont met meer volwassenen, de gemeente de bijstandsuitkering daarop aanpast. Hoe meer volwassen personen in je huis wonen, hoe lager de uitkering. Niet alle huisgenoten tellen mee voor de kostendelersnorm.
<b>Kwaliteitskortingsgrens</b>	De kwaliteitskortingsgrens (in 2023 €452,20) is het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid. Jongeren onder de 23 jaar krijgen alleen huurtoeslag voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens.
<b>Lang Leven Thuisflats</b>	In een Lang Leven Thuisflat werken de woningcorporatie (eigenaar), een zorgpartij en een welzijnsorganisatie samen met bewoners aan een omgeving en diensten om ouderen te faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen, in een bestaande flat van een woningcorporatie waar al veel ouderen wonen. Partijen zorgen voor zorg en ondersteuning in nabijheid, voorlicht

<b>Omslagwoning</b>	Dit is een woning voor iemand die uitstroomt uit de MO of beschermd wonen en die daar met bepaalde afspraken mag gaan wonen. In eerste instantie wordt het huurcontract op de naam van de zorgverlener gezet, na een vooraf vastgestelde periode komt de woning op eigen naam te staan.
<b>Onder de pannen</b>	Dit project maak het mogelijk dat iedereen die een kamer over heeft zich aan kan melden als verhuurder zonder gekort te worden op een uitkering, toeslagen en (sociale) huurwoning. Zo verandert een lege kamer in een kans voor een ander en een financieel extraatje voor degene die verhuurt.
<b>Particuliere huursector</b>	Huurwoningen waarvan de verhuurder geen woningcorporatie is. Hier vallen huurwoningen van grote institutionele beleggers onder, maar ook individuen die één woning verhuren.
<b>Prijsplafond energie</b>	In 2023 geldt er een prijsplafond op energie voor huishoudens en andere kleinverbruikers. Tot een verbruik van 1.200 m3 gas, 2.900 kilowattuur (kWh) elektriciteit en 37 gigajoule (GJ) I 43.65 (w)10.4 (a).5 (,)0.5 ( m)0.5 (a)0.6 ( a .5 (0)0.5 (0)05 (g)0.5 ( h)-1.5 5 0)0.5 ( e)0.5 ( m)0.5 (0)1 5 (k)0

<b>Vorrangsregeling</b>	In Amsterdam zijn verscheidene regelingen waarmee specifieke huishoudens of mensen, die aan de voorwaarden van de regeling voldoen, voorrang krijgen op vrijkomende sociale huurwoningen.
<b>Vrije huursector</b>	Huurwoningen in de vrije sector zijn woningen met een huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens (€763,47 in 2022). Voor huurwoningen in de vrije sector gelden geen regulerende bepalingen, in tegenstelling tot de sociale huursector.
<b>VNG</b>	Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
<b>Vve</b>	Vereniging van eigenaren.
<b>Warmtefonds</b>	Het Nationaal Warmtefonds biedt met diensten als de Energiebespaarlening verantwoorde en betaalbare financiering voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving.
<b>Wetsvoorstel Wet betaalbare huur (Wbh)</b>	Met het wetsvoorstel Wet betaalbare huur introduceert de regering een gereguleerde middenhuur en wordt het WWS dwingend gemaakt. Dat laatste houdt concreet in dat de gemeente na invoering van deze wet via de algemene regels in de Wet goed

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

# Bijlagen

1. [Verslag Meedenktraject Aanpak Volkshuisvesting, 2023](#)
2. [Woonzorganalyse Companen, 2023](#)
3. [Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam, 2023](#)
4. [Woonzorgmenu Doelgroepen](#)

