



Woonprogramma 2022-2026

Voorwoord

De keuzes die we vandaag op de woningmarkt maken, bepalen hoe de stad van morgen eruitziet. D66 Amsterdam maakt zich zorgen over de toekomst van onze stad. Voor een groeiende groep mensen wordt wonen in Amsterdam steeds onbereikbaar. Ook toen onze stad tijdens de coronacrisis even tot stilstand kwam, bleef één ding bij het oude normaal: de druk op de woningmarkt bleef onverminderd hoog. Op deze verhitte woningmarkt zijn middeninkomens aangewezen op dure huurwoningen, en wonen jongeren noodgedwongen langer thuis dan ze zelf zouden willen. Kopers zonder een zak spaargeld komen er niet meer tussen, en sociale huurders met een relatief hoog inkomen blijven zitten waar ze zitten, omdat ze geen kant op kunnen.

De huidige woningcrisis gaat om meer dan beschikbaarheid en betaalbaarheid. Een grote schaarste aan bouwmaterialen en aan vakbekwame bouwvakkers. Een toenemende vermogensongelijkheid tussen huurders en eigenaren van een woning. Samen met het uitblijven van een perspectief op een betaalbare huur- of koopwoning maakt dit velen onzeker en ondermijnt dit het vertrouwen in het vermogen van de samenleving en de overheid om grote problemen op te lossen.

Daarnaast wordt het tegengaan van en omgaan met klimaatverandering steeds urgenter. De stijgende temperatuur, periodes van droogte en extreme regenval bedreigen nu al de gezondheid van de inwoners van de stad, en brengen de oude infrastructuur van de stad in gevaar. Het is onontkoombaar en hoogst urgent dat Amsterdam een klimaatadaptieve stad wordt. Klimaatverandering onderstreept tegelijkertijd de urgentie van verduurzaming van de woningvoorraad en de energietransitie. Daarom moet de woningvoorraad verduurzaamd worden, en moet Amsterdam zich inzetten om de energietransitie vorm te geven.

Om de uitdagingen van de Amsterdamse woningmarkt het hoofd te bieden, hebben we een nieuwe, onorthodoxe kijk op de bouw- en woonplannen van de komende jaren nodig. D66 Amsterdam wil dat de stad beter kan inspelen op onzekerheden, veranderende problemen en uitvoeringscondities. Dat vraagt minder verkokering, minder bureaucratie, meer integraal denken en doen, meer flexibiliteit en meer oplossingsgerichtheid. Amsterdam moet hierbij meer oog hebben voor specifieke doelgroepen en hun wensen en de samenwerking tussen verschillende stakeholders stimuleren. Bovendien moet de stad meer oog hebben voor nieuwe inzichten en bouwmethoden en -technieken. Dat alles met behoud van kwaliteit.

Want bouwen is, en blijft, een investering voor de lange termijn. De hele opgave gaat veel inzet energie en geld kosten. Daarom zal ook het rijk weer een deel van zijn vroegere regietaak moeten opnemen.

In dit Woonprogramma lichten we onze visie op wonen en bouwen in Amsterdam toe. D66 Amsterdam wil dat Amsterdam ook morgen een stad is, waar huidige en toekomstige Amsterdammers hun dromen kunnen waarmaken en een verrijking kunnen zijn voor onze stad, ongeacht de dikte van de portemonnee.

Veel leesplezier,

Reinier van Dantzig

Lijsttrekker D66 Amsterdam



Inhoudsopgave

1. De stad van morgen, een thuis voor iedereen	1
2. Bouwopgave	4
3. Doorstroming en beschikbaarheid	21
4. Huisvesting bijzondere doelgroepen	29
5. Verduurzamen woningvoorraad.....	34
6. Amsterdam als onderdeel van de regio.....	41
7. Levendige stad, leefbare buurt.....	44
8. Bijlage.....	49

Het D66 Woonprogramma is tot stand gekomen onder redactie en met medewerking van:

Frank van Beek (*penvoerder*)

Marlies van Gelderen (*penvoerder*)

Ilana Rooderkerk (raadslid Wonen en Bouwen D66 Amsterdam)

Herwin Loman

Demis Iossifidis

Kay Rutten

Heero Meindersma

Nicolette Klein Bog

Moos Hulsebosch

en

Reinier van Dantzig (fractievoorzitter en lijsttrekker D66 Amsterdam)

De stad van morgen, een thuis voor iedereen

Veel Amsterdammers maken zich zorgen over hun woonsituatie. Terecht: wonen is een primaire levensbehoefte en heeft grote invloed op het levensgeluk van mensen. De aantrekkingskracht van Amsterdam in binnen- en buitenland is nog steeds groot, maar de Amsterdamse woningmarkt kampt met een aantal serieuze problemen. Te veel huishoudens wonen bijvoorbeeld te klein, of zijn meer dan de helft van hun inkomen kwijt aan hun huis. Jongeren en studenten blijven door een gebrek aan kamers en zelfstandige woonruimte lang gedwongen thuis wonen. Wachttijden voor sociale woningen zijn inmiddels opgelopen naar 13 jaar. Veel Amsterdammers zouden best een stap willen zetten naar een duurder huur- of koopwoning, maar vinden geen woningen binnen de prijsklasse die zij kunnen betalen. Kortom: er zijn te weinig woningen én te weinig betaalbare woningen beschikbaar.

Tijdens de coronacrisis hebben we Amsterdam op een andere manier ervaren. We werkten vanuit huis, veel winkels waren lange tijd dicht en de horeca was gesloten. Toeristen waren ineens afwezig en we maakten intensief gebruik van onze parken en buitenruimten. We gingen onze stad met andere ogen bekijken. De coronacrisis liet zien dat een goede woning onmisbaar is, en dat goed ontworpen en onderhouden openbare ruimtes onmisbaar zijn voor een stad als Amsterdam. Het gebruik van de stad is te beïnvloeden en hierin zijn keuzen mogelijk.

Met deze ontwikkelingen en opgaven in het hoofd heeft D66 Amsterdam dit woonprogramma ontwikkeld. Onze visie op wonen en bouwen in Amsterdam begon met de vraag: In wat voor stad willen we wonen?

D66 wil dat het Amsterdam van morgen een thuis is voor iedereen. Er zijn kansen voor iedereen om te starten en om door te groeien, in een woning die past. We zetten ons de komende periode juist ook in voor (toekomstige) Amsterdammers met een middeninkomen, die nu tussen wal en schip vallen. We gaan bouwen, maar zoeken ook naar creatieve en onorthodoxe oplossingen in de bestaande voorraad. Samen met bewoners, corporaties, institutionele beleggers, ontwikkelaars en investeerders, bouwen we aan de stad van morgen en een thuis voor iedereen.

D66 Amsterdam streeft een inclusieve stad na, waar ruimte is voor alle groepen - niet alleen de hoogste inkomens of de mensen die al een sociale huurwoning hebben. In Amsterdam woon je in een veilige buurt, waar kinderen de ruimte hebben om buiten te spelen, waar je je geen gast waant tussen de toeristen en waar Amsterdammers met passende ondersteuning comfortabel oud kunnen worden. De stad is inclusief, duurzaam en sociaal. In het Amsterdam van morgen is er een balans tussen wonen en werken, met voldoende ruimte voor sport, ontspanning, onderwijs en cultuur.

Een inclusieve stad

- Amsterdam is een gemengde stad voor alle inkomensgroepen en heeft een woningvoorraad in alle prijsklassen;
- Jongeren hebben in Amsterdam de kans om hier te studeren, wonen en zich te ontwikkelen;
- Amsterdam geeft voorrang aan medewerkers met een maatschappelijk beroep op woonruimte, omdat scholen, ziekenhuizen en de politie nu grote moeite hebben om personeel aan te trekken of te houden.

Duurzame transitie & groei

- Amsterdam voert ambitieus beleid ten aanzien van energietransitie, maar zorgt ervoor dat de kosten hiervan niet ten laste van de bewoners met de laagste inkomens terecht komen;
- Amsterdam geeft prioriteit aan het isoleren van de bestaande woningvoorraad en streeft naar verduurzaming;
- De stad benut zo veel mogelijk daken voor zonnepanelen en stedelijke vergroening;
- De stad heeft serieuze aandacht voor bewonersparticipatie bij de verduurzamingsopgave. De gemeente voert regie op het verduurzamingsdossier en werkt samen met andere stakeholders zoals woningcorporaties en energieleveranciers;

Een leefbare buurt, een levendige stad

- In de stad voelt iedereen zich thuis en veilig in hun eigen buurt;
- In Amsterdam zijn woningen voor bewoning en niet voor (tijdelijke) verhuur aan toeristen of clandestiene onderhuur;
- Amsterdam bestrijdt woonfraude en ondermijning van de samenleving;
- Amsterdam biedt een stedelijke en dynamische woonomgeving waarbij er optimaal gebruik gemaakt moet worden van de beperkte ruimte. Dit impliceert bouwen in relatief hoge dichtheden met royale en goede groenvoorzieningen, en geen traditionele laagbouwmilieus;
- We zijn een stad waar werken gemengd is en waar we ruimte bieden aan kansrijke en creatieve ondernemers om te starten, te groeien en te floreren;
- Amsterdam is door middel van goed openbaar vervoer en goede fietsverbindingen goed verbonden met de regio en deze biedt met de daar aanwezige woonmilieus een wezenlijke aanvulling op het woningaanbod in Amsterdam.

Op hoofdlijnen zijn onze ambities:

De bouwproductie gaat omhoog naar 9.000 woningen per jaar. Daarbij beschrijven we in welke segmenten we willen bouwen en welke kansen we zien in versnellen van het planproces. Bouwen is echter niet genoeg om de problemen op de woningmarkt op te lossen: het duurt relatief lang en is kostbaar. In ons programma is daarom veel aandacht voor een grotere dynamiek in verhuisbewegingen. Een *grotere doorstroming* helpt enorm om de problemen van de woningmarkt te verkleinen. Waar het kan, willen we mensen verleiden om een woning te verlaten die voor hen feitelijk te groot is of te goedkoop. Dat kan alleen als we mensen goede alternatieven bieden. In de eigen wijk en daarbuiten. Amsterdam kan dit niet alleen. Amsterdam is onderdeel van *een regionale woningmarkt*, waar ook nadrukkelijk mee moet worden samengewerkt. De woningbouwopgave zal ook moeten plaatsvinden in balans met andere grote opgaven van deze tijd op het gebied van *natuur en biodiversiteit, klimaatadaptatie, energie, segregatie en mobiliteit*. Een stad wordt niet gemaakt door woningen. We hebben oog voor de kwaliteit van de woonomgeving, voor *leefbare buurten*.



Bouwopgave

2. Bouwopgave

2.1. Opschroeven bouwproductie

De schaarste op de Amsterdamse woningmarkt treft allerlei groepen mensen. Woningzoekenden buiten de sociale sector zijn aangewezen op de vrije sector, waar ze worden geconfronteerd met een te hoog prijsniveau voor hun inkomen. Nieuwkomers op de woningmarkt, en mensen die door een scheiding een woning zoeken, hebben nauwelijks toegang tot woningen. Bovendien stagneert de doorstroming. Dit alles leidt ertoe dat de kloof tussen (her)starters en tevreden huurders of huiseigenaren groeit.

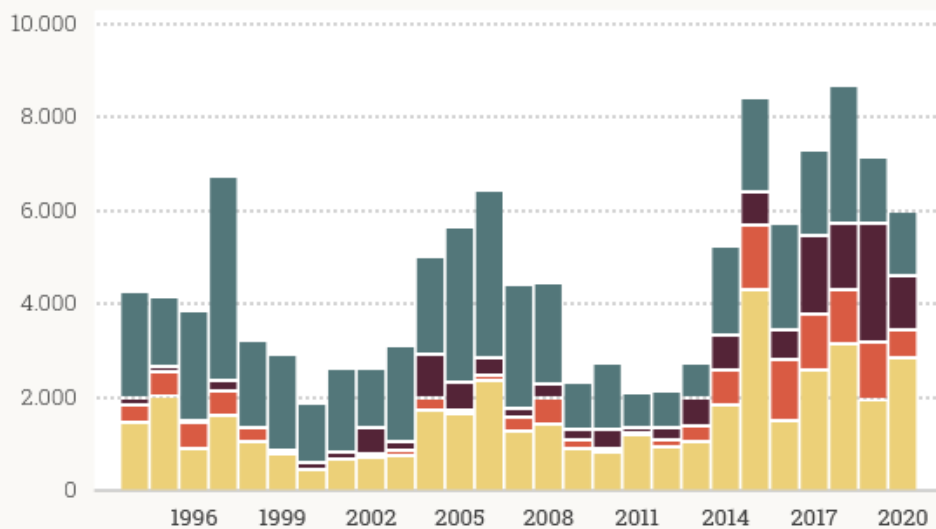
Een blik op de recente bouwproductie van Amsterdam laat zien dat deze de laatste jaren is gedaald. Ondanks dat het coalitieakkoord van 2018-2022 voorzag in de bouw van gemiddeld 7.500 woningen per jaar, daalde de productie in werkelijkheid van 8.639 woningen in 2018 tot 5.932 in 2020. Dit is nog steeds een enorme productie, maar niet in lijn met de ambities van het college. Het grootste verschil tussen de voorgenomen en daadwerkelijk productie zit vooral in de bouw van middeldure huur(woningen), hoewel het in 2021 lijkt te lukken om het geplande aantal middeldure huizen te bouwen. We hebben dus nog steeds een grote achterstand goed te maken.

Woningproductie Amsterdam (startbouw)

Aantal nieuwbouwwoningen geteld bij slaan eerste paal complex

■ Sociale huur ■ Middeldure Huur ■ Dure huur ■ koop

woningen



Gemaakt met LocalFocus

Bron: Gemeente Amsterdam (G&O)/bewerking NUL20

De woningmarkt zit volledig op slot, en het gebrek aan betaalbare woningen neemt ieder jaar toe: de woningproductie moet omhoog. D66 Amsterdam verhoogt daarom de ambitie voor het aantal te bouwen woningen van 7.500 naar 9.000 per jaar.

“D66 Amsterdam verhoogt daarom de ambitie voor het aantal te bouwen woningen van 7.500 naar 9.000 per jaar.”

Om deze ambitie te realiseren, moeten we anders denken en doen. We moeten kansen zelf creëren en bestaande belemmeringen wegnemen. In dit hoofdstuk gaan we vooral in op de vraag *hoe* er extra woningen kunnen worden gebouwd en *wat* voor woningen er gebouwd moeten worden.

De schaarste op de arbeidsmarkt is niet alleen op te lossen door meer nieuwe woningen te bouwen. Met 450.000 bestaande woningen is de jaarlijkse toevoeging aan nieuwe woningen maximaal 2%, daarom zetten we ons ook in voor een betere doorstroming en verdeling van de bestaande woningen.

2.2. Bouwen in alle segmenten, met speciale aandacht voor het middensegment

D66 Amsterdam kiest bij nieuwbouw voor een 30 – 40 – 30 woningbouwprogrammering. Wij willen forser inzetten op het middensegment in vergelijking met de andere segmenten en vergroten het aandeel vrijesectorwoningen naar 30%. Met dit laatste wordt de financiële armslag van de gemeente vergroot zodat ook de komende jaren de bouwambities kunnen worden gerealiseerd, ondanks de verwachte bezuinigingen. Daarnaast geeft dit ook lucht aan de gespannen koopmarkt. Onder de tabel een nadere toelichting.

Woningproductie 9.000 woningen per jaar				
			sub	
Categorie (prijspeil 2021)	perc.	abs.	perc.	Grootte (m2 GBO)
Sociale huur	30%	2.700		
Huur tot € 442			30%	tot 25 m2; voor jongere tot 23 jaar, studenten
Huur tot € 633 / € 752			30%	25-55 m2; voor jongere 23-27 jaar, 1-2 persoons huishouden
Huur tot € 633 / € 752			30%	55-70 m2; voor empty nesters, senioren
Huur tot € 678 / € 752			10%	70 m2 en met meer dan 3 kamers; voor gezinnen
Middeldure huur en koop	40%	3.600		
Huur € 752 - €1.050			40%	50 - 65 m2
Huur € 752 - €1.050			30%	minimaal 65 m2
Koop max. € 355.000 *			30%	50-70 m2; met woonplicht en antispeculatiebeding
Vrije sector huur en koop	30%	2.700		
Huur €1.050 - € 1.250			25%	minimaal 75 m2
Huur > € 1.250			15%	marktconform
Koop > € 355.000 *			60%	koop met woonplicht
TOTAAL		9.000		
* verhoogde grens 2022 excl. bijdrage voor energiebesparende maatregelen				

- **Ruimte voor middeninkomens**

Er is een grote groep middeninkomens (€35.000 - €70.000 bruto-inkomen per jaar) die niet aan een betaalbare woning kan komen omdat ze te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning in de vrije sector te huren of te kopen. Op grond van hun inkomen komen deze middengroepen in aanmerking voor de duurste categorie sociaal, middelduur en de goedkoopste vrije sector. Dit betekent dat 50% van de woningproductie beschikbaar is voor middeninkomens. Daar komt nog bij dat het geringe aanbod aan 3- (en meer) kamerwoningen in het middensegment er mede voor zorgt dat er relatief weinig families met middeninkomens in Amsterdam (kunnen) wonen. Uit onderzoeken blijkt ook dat aanbod van middensegment-woningen een forse doorstroming uit de sociale huursector mogelijk maakt. Om meer sociale huurwoningen beschikbaar te maken voor mensen die daar gezien hun inkomen recht op hebben, moet er plek zijn voor middeninkomens om door te groeien naar middenhuur. Daarom zorgen we dat 50% van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar en beschikbaar wordt voor middeninkomens.

“Daarom zorgen we dat 50% van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar en beschikbaar wordt voor middeninkomens.”

- ***Lucht op de koopmarkt mét woonplicht & financiële ruimte voor de bouwopgave op lange termijn***

De (koop)woningen in de vrije sector voorzien allereerst in een sterke behoefte van o.a. gezinnen met midden- en hogere inkomens die in de stad willen blijven. Door bij koopwoningen een woonplicht (zie verder onder 3.6) op te nemen, halen we de wind uit de zeilen van buy-to-let investeerders. Ook genereren vrijesectorwoningen hoge(re) inkomsten uit de grond. Deze inkomsten zijn essentieel om woonwijken te kunnen ontwikkelen met een mix van alle prijssegmenten. Dat zijn namelijk aantrekkelijke wijken die passen bij het karakter van de stad Amsterdam.

Met een 30-40-30 woningbouwprogrammering wil D66 Amsterdam dat de gemeente een beter resultaat maakt op de grondexploitatie, zodat deze opbrengsten geïnvesteerd kunnen worden in het bijbouwen van woningen. Het financiële resultaat van de grondexploitatie voor woningen hangt namelijk sterk af van de opbrengsten van woningen en dus van de verdeling over verschillende prijsklassen. Met de huidige verdeling 40-40-20 is het aandeel vrijesectorwoningen laag, terwijl deze de hoogste opbrengsten hebben. Hiertegenover staat dat sociale sectorwoningen altijd met verlies in de grondexploitatie worden gerealiseerd. De huidige woningbouwprogrammering resulteert gemiddeld in een negatieve grondexploitatie van € 100 miljoen per jaar¹. Hierdoor heeft de gemeente te weinig financiële ruimte om ook in de toekomst te kunnen blijven investeren in het bijbouwen van woningen. Tevens is er weinig ruimte om kortingen op de grondprijs te geven, bijvoorbeeld om een minimale woninggrootte mogelijk te maken. Het exploitatieprobleem wordt nog groter naarmate inkomsten uit eerder vastgestelde projecten met meer marktwoningen en kantoorprojecten teruglopen.

Naast het bouwen van woningen levert het aantrekken van nieuwe bedrijven en kantoren voor de gemeente ook geld op ten behoeve van de verdere ontwikkeling van de stad. Het is belangrijk dat de gemeente zich ook daarvoor blijft inzetten.

- ***Behoud en investeer in vernieuwing van de sociale voorraad***

We blijven met een aandeel van 30% substantieel woningen voor het sociale segment bouwen. Er zijn nu circa 169.000 sociale woningen in bezit bij corporaties. We houden dit aantal op basis van de huidige inkomens- en huurgrenzen als minimale voorraad vast. De komende vier jaar willen we dit aantal nog met 4.000 verhogen, gezien de wachtlijsten voor de doelgroep en de opvangdoelstellingen voor kwetsbare groepen. We kiezen voor een beperkte groei in het segment van meer dan 70 m² omdat dit duur is. Het is voordeliger om meer grote

¹ Actualisatie Meerjarenperspectief grondexploitaties 2020

woningen in de bestaande voorraad vrij te maken door de doorstroming te verbeteren, zelfs wanneer hier een forse verhuispremie tegenover staat. Amsterdam heeft geen tekort aan grote sociale woningen, deze worden echter vaak bewoond door te kleine huishoudens. Daarnaast is de verwachting dat de sociaal-demografische trend, dat huishoudens kleiner worden, doorzet.

Bij nieuwbouw binnen de bestaande stad moet op gebiedsniveau (22+1 buurten) worden bepaald in welk prijssegment woningen moeten worden toegevoegd. Daar waar een bepaalde prijscategorie relatief is onder- of oververtegenwoordigd, kunnen de nieuwbouwplannen hierop worden aangepast.

2.3. Prestatieafspraken huurwoningen

Over de realisatie van nieuwe sociale woningen worden al afspraken gemaakt met woningcorporaties. D66 Amsterdam bepleit dat woningcorporaties ook in het middensegment tot € 1.050 een rol als opdrachtgever op zich nemen. Voor deze woningen gelden overigens op basis van Europese regelgeving de marktconforme voorwaarden die ook gelden voor de institutionele beleggers. Voor de bouw van de overige huurwoningen zullen ook prestatieafspraken met (institutionele) beleggers worden gemaakt, waarbij het gaat over aantallen, bouwlocaties en nadere voorwaarden. Onder dit laatste worden met name afspraken verstaan over grondprijzen in relatie tot maximale aanvangshuur, maximale indexatie, minimale exploitatieduur en minimum oppervlak van de woningen.

D66 Amsterdam wil dat deze betrekking hebben op de volgende doelgroepen:

- Studenten/jongeren in kleine units met gedeelde voorzieningen;
- Starters in zelfstandige compacte woningen;
- Gezinnen in grotere woningen (3-, 4- en 5-kamerwoningen);
- Ouderen in lift-ontsloten levensbestendige woningen nabij voorzieningen, juist binnen bestaande buurten.

Dit is geen uitputtende opsomming. Er moet ook ruimte zijn voor nieuwe vormen van co-housing, met een evenwicht tussen autonomie en verbondenheid. Hier kunnen mensen van verschillende generaties of verschillend samengestelde huishoudens samenwonen, zoals één-ouder gezinnen en samengestelde gezinnen. Vanuit senioren is steeds meer belangstelling voor geclusterd wonen, een voorbeeld hiervan is het zogenaamde Knarrenhof. D66 biedt graag ruimte aan deze nieuwe woonvormen (zie hiervoor ook 2.16).

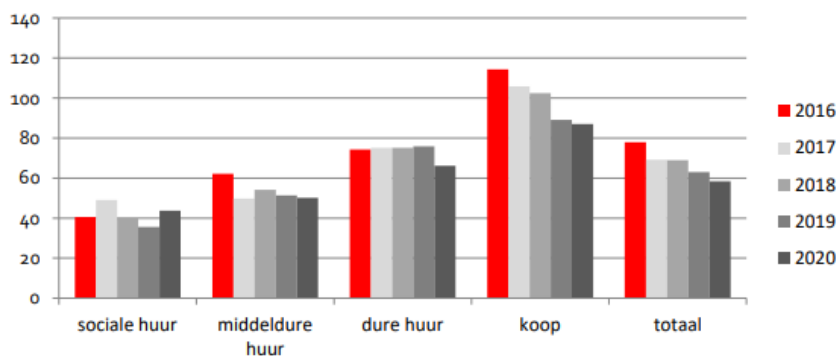
2.4. Woonoppervlakte niet als sluitstuk

De huidige randvoorwaarden - waaronder grondprijzen - die de gemeente stelt aan nieuwe woningbouwplannen, maken het financieel onmogelijk om op substantiële schaal ruimere woningen voor gezinnen en (andere) doorstromers te bouwen. Nieuwe woningen worden steeds kleiner en zijn daarmee vooral geschikt voor jongeren en (her)starters. Maar als er alleen maar kleine woningen worden gebouwd, levert dit niet de gewenste doorstroming op in het overgrote deel van de woningvoorraad. Het volgende hoofdstuk gaat dieper in op dit onderwerp.

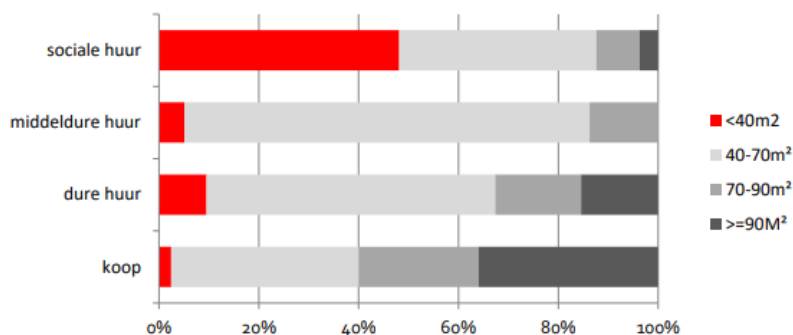
De figuur hieronder laat zien dat nieuwbouwwoningen in Amsterdam steeds kleiner van oppervlak worden. Deze tendens zien we in alle categorieën, maar is minder prominent bij sociale en middeldure huur.

D66 Amsterdam pleit er voor dat woonoppervlak niet een sluitstuk is bij de woningprogrammering maar een instrument – gebaseerd op een visie en op woningbehoefte – om per buurt de juiste woningen voor de beoogde doelgroepen te bouwen, zowel voor nieuwkomers als voor doorstromers. Dat hierbij dan niet de maximale grondopbrengst wordt gerealiseerd is dan onderdeel van die keuze.

Figuur met gemiddelde woninggrootte naar segment (inclusief studenten- en jongerenwoningen), exclusief tijdelijke woningen) met start bouw 2016 - 2020



Bovenstaande figuur geeft de gemiddelde woninggrootte aan. Binnen de segmenten is er sprake van een behoorlijke spreiding. In onderstaand overzicht is voor de productie 2020 de verdeling naar woninggrootteklasse aangegeven (exclusief tijdelijke woningen).



2.5. Stimuleren van koopwoningen tot € 355.000

Uit het recente onderzoek Wonen in Amsterdam (2019) blijkt dat de voorkeur voor kopen bij woningzoekenden de afgelopen jaren alleen maar is toegenomen. De stijgende huizenprijzen maken het voor velen evenwel steeds lastiger om deze koopwens te realiseren. Het toevoegen van koopwoningen aan de huizenmarkt is belangrijk want het levert doorgaans ook de grootste verhuisketen op. D66 Amsterdam vindt het daarom belangrijk dat er ook betaalbare koopwoningen worden bijgebouwd. De grens van € 355.000 is gebaseerd op het maximale bedrag waarop de Nationale Hypotheek Garantie in 2022 van toepassing zal zijn. Als deze woningen marktconform (dus met gewone grondprijzen) worden gerealiseerd zullen deze alleen in de perifere delen van de stad kunnen worden gerealiseerd en/of relatief klein zijn.

Daarom moet het ook mogelijk zijn deze woningen, met verlaagde grondprijzen, in combinatie met een antispesulatiebeding van 10 jaar, met voorrang aan te bieden aan voorrangsberechtigden of aan bewoners die een sociale of een gereguleerde middenhuurwoning achterlaten. Dit vraagt van de gemeente een stevig juridisch afsprakenkader, waarbij er gebruik gemaakt kan worden van verschillende praktijkervaringen in het land. Alternatief is een tijdelijk verlaagde erfpachtcanon.

2.6. Woonplicht

In heel de stad neemt het aantal woningen dat door kleinere particuliere beleggers gekocht wordt om te verhuren ('buy-to-let'), hand over hand toe. Waar een aantal jaar geleden dit fenomeen alleen bekend was in het centrum van Amsterdam, komt buy-to-let tegenwoordig in elk stadsdeel voor. Dit zorgt voor een prijsopdrijvend effect en heeft vooral grote gevolgen voor koopstarters. Het beïnvloedt ook de woonmogelijkheden voor gezinnen: het zijn immers de grotere woningen die het interessantst zijn voor buy-to-let. In 2020 heeft de huidige coalitie daarom een zelfbewoningsplicht ingevoerd voor nieuwbouwwoningen. Daarnaast ontmoedigt dit ook het aanhouden van een tweede woning als "pied-à-terre".

Een goed begin, maar het is nog niet genoeg. D66-minister Ollongren heeft een opkoopbescherming mogelijk gemaakt voor huizen tot € 512.000, in bepaalde wijken dan wel in de gehele stad. In Amsterdam heeft de wethouder Wonen inmiddels voorgesteld dit voor de gehele stad in te voeren. Daarmee voorkomen we dat er nog meer woningen worden gekocht voor buy-to-let-constructies. Koopstarters krijgen daarmee weer een eerlijkere kans op de Amsterdamse woningmarkt en blijven er meer woningen beschikbaar voor gezinnen. D66 Amsterdam zet in op een strikte handhaving van deze nieuwe regel en zal ook onderzoeken of deze woonplichtmaatregel verder uitgebreid kan worden.

2.7. Vaste grondprijzen voor middensegment

Transparante en passende grondprijzen voor middenhuur en middenkoop, die de gemeente in februari 2020 middels een intentieverklaring aan institutionele beleggers beloofde, blijven helaas nog steeds uit. Grondprijsonderhandelingen leiden nog steeds tot langdurig gesteggel tussen gemeente en marktpartijen. De afgifte van grondprijzen duurt veel te lang, zeker bij ingewikkelde projecten. Dat dit bij nieuwbouw een serieus probleem is, blijkt ook uit de achterblijvende aantallen woningen in het middensegment.

Daarnaast staat de gevraagde grondprijs lang niet altijd in verhouding tot de eisen en randvoorwaarden die de gemeente stelt. Aangezien de gemeente de residuele grondprijsmethode hanteert, zou men kunnen veronderstellen dat deze extra kosten voor een lagere grondprijs zorgen. In de praktijk is hier echter geen sprake van doordat de stichtingskosten van woningen met een hoog duurzaamheidsniveau vaak worden geschat op basis van de bouwkosten van conventionele woningen. Zeker met de huidige stijging van bouwkosten is het van groot belang dat er reële bouwkostenramingen op basis van het totale pakket aan wettelijke en gemeentelijke eisen worden gehanteerd. Met deze hoge grondprijzen kunnen enkel steeds kleinere woningen worden gerealiseerd - of er wordt beknibbeld op de architectonische en bouwkundige kwaliteit. De financiële haalbaarheid van veel plannen staat - mede door een opeenstapeling van gemeentelijke eisen - ernstig onder druk. Deze gang van zaken is overigens ook een reden dat gerenommeerde partijen zich steeds minder aanmelden voor selectie van nieuwe locaties.

Het huidige beleid gaat uit van zogenaamd maatwerk voor grondprijsbepaling. De berekeningswijze is echter niet transparant en soms duurt het wel meer dan één jaar voordat de gemeente überhaupt een grondprijs afgeeft. Hierdoor stagneert de planontwikkeling aanzienlijk. Om middensegmentwoningen te stimuleren wil D66 Amsterdam vaste grondprijzen per m² gebruiksoppervlak (GO) hanteren, zodat iedereen direct weet waar hij aan toe is. Dit systeem wordt al lang toegepast voor sociale huurwoningen, met een aantal aanvullende afspraken. Ook voor middenhuur kan een dergelijk systeem worden opgezet waaraan een vast pakket aan gemeentelijke eisen wordt gekoppeld, alsmede voorwaarden over maximale aanvangshuur, maximale huurstijging, minimaal oppervlak en minimale exploitatietermijn. Bedacht moet worden dat deze vier voorwaarden als communicerende vaten werken in relatie met de grondprijs. Hogere eisen leiden tot lagere grondopbrengsten. Met vaste grondprijzen voor middensegment woningen kunnen veel sneller afspraken over realisatie worden gemaakt.

2.8. Beperk verplichte menging financieringscategorieën

Tot voor kort was de 40-40-20 maatregel enkel van toepassing indien een project minimaal 30 woningen behelsde. Het combineren van verschillende financieringscategorieën binnen een gebouw maakt de planontwikkeling echter erg complex. De ontwikkelaar moet rekening houden met meerdere opdrachtgevers en afnemers. Verder maken grote verschillen in woninggrootte een rationeel ontwerp complex en kostbaar. Daarom zijn de regels op initiatief van D66 onlangs ook aangepast: in verschillende situaties is het nu ook mogelijk is om bij een nieuw project uitsluitend in het middensegment te bouwen, een 0-100-0 verdeling dus.

In plaats van een verplichte combinatie van prijsklassen op gebouwniveau, wil D66 Amsterdam dat de verdeling op projectniveau plaatsvindt. Dan kan de gemeente voor de realisatie van sociale woningen, hapklare kavels aanwijzen voor ontwikkeling door de corporaties. Zo kunnen corporaties beter hun wensen en eisen invullen dan in situaties waarbij een derde ontwikkelaar sociale woningen als verplicht nummer binnen een enkel bouwvolume met meerdere prijscategorieën realiseert.

2.9. Zorg voor voldoende nieuwbouwlocaties

Tijdens de financiële crisis 2008-2012 heeft de gemeente de aanmaak van nieuwe bouwlocaties vertraagd waardoor er in de jaren daarna een gebrek aan bouwlocaties is ontstaan. Om voldoende bouwproductie mogelijk te maken moeten er vooraf locaties worden voorbereid. Dit vergt veelal jaren voordat op die locatie een woning kan worden gebouwd. Daarom wil D66 Amsterdam niet dat een conjuncturele dip of tijdelijk geldgebrek een reden kan zijn de planvorming stil te leggen.

Daarnaast kan de aanmaak van locaties versneld worden door locaties meer op hoofdlijnen voor te bereiden en minder in detail. Om dit te verwezenlijken wil D66 Amsterdam dat de gemeentelijke overheid de regie op hoofdlijnen heeft, maar dat opdrachtgevers (zoals ontwikkelaars, corporaties of beleggers) ruimte hebben voor de uitwerking. De gemeente dient de regie te behouden totdat het project is afgerond. Niet altijd hoeft een gebied tot op kavelniveau te worden uitgewerkt. Er kunnen ook grotere pakketten woningen ineens worden uitgegeven waarbij de ontwikkelaars en beleggers zelf een deel van het werk verrichten. Ook dan dient de gemeente eisen en randvoorwaarden voor het programma en het ontwerp van gebouwen mee te geven, maar ook hier vooral op hoofdzaken. Meer eisen of bovenwettelijke eisen kunnen leiden tot hogere kosten en die zullen linksom of rechtsom toch ergens neerslaan. Omdat de gemeente uitgaat van residuele grondprijzen betekent dit dat extra wensen ten koste kunnen gaan van de grondopbrengsten. Dat hoeft geen bezwaar te zijn, maar dient wel zorgvuldig te worden afgewogen.

D66 Amsterdam wil dat het selectieproces van marktpartijen sneller en compacter verloopt. Om een objectieve keuze te kunnen maken wordt er nu te veel geleund op een gedetailleerde uitvraag waarop marktpartijen gedetailleerde plannen moeten inleveren. Zowel de gemeente als marktpartijen kunnen kosten besparen door het selectieproces deze fase meer op hoofdlijnen te baseren.

2.10. Flexwoningen waar het kan, als tijdelijke (nood)oplossing

Flexwoningen zijn woningen die snel kunnen worden gerealiseerd voor een tijdelijk gebruik van pakweg 15 jaar. Voor deze woningen gelden andere procedures en regels dan reguliere bouw. Bovendien zijn er allerlei innovatieve bouwsystemen waardoor deze woningen snel gerealiseerd kunnen worden. Na afloop van de overeengekomen periode kunnen deze woningen relatief gemakkelijk weer op een andere locatie worden ingezet.

D66 Amsterdam zou graag meer flexwoningen zien, als snel (maar geen structureel!) antwoord op de groeiende groep 'spoedzoekers'. Dit zijn mensen die geen kant uit kunnen en geen schijn van kans maken op een woonplek in Amsterdam, en daardoor soms in heel kwetsbare posities terecht komen. We zijn geen voorstander van tijdelijke woningen op locaties bestemd voor reguliere woningen. Daarvoor zijn de kosten te hoog.

Het rijk heeft als doelstelling geformuleerd om minimaal 15.000 flexwoningen te realiseren, waarvoor ook ondersteunende financiële middelen zijn. Het vinden van geschikte locaties, het rondkrijgen van een business case en het imago van flexwonen voor omwonenden, maken dat de realisatie achter blijft. D66 Amsterdam wil komende collegeperiode, samen met expertisecentra, bouwpartners en het rijk, inzetten op het wegnemen van belemmeringen.

2.11. Verdichten in bestaande buurten

Binnen de bestaande stedelijke structuur is er nog steeds ruimte voor verdichting door woongebouwen uit te breiden of toe te voegen. Een goed voorbeeld hiervan is dat de dichtheid in de westelijke tuinsteden bijvoorbeeld nog steeds niet hoger is dan de gemiddelde dichtheid van een Nederlandse stad.

Deze verdichting willen we niet bereiken door geliefde groenvoorzieningen vol te bouwen, maar bijvoorbeeld door het vervangen van garageboxen of andere leegstaande gebouwen door

nieuwbouwwoningen, of door het toevoegen van woningen tegen de kopse kant van een flatgebouw. Deze zogenaamde inbreidingen, die zorgvuldig stedenbouwkundig moeten worden ingepast, kennen een lange doorlooptijd en brengen een complex participatietraject met zich mee. De gemeente moet zich bij deze bouwopgaven opstellen als constructieve partner van corporaties of andere ontwikkelaars, met oog voor de bewoners. Elke toename van woningen is welkom en ondersteunt ook het voorzieningenniveau ter plaatse.

2.12. Sloop met nieuwbouw in hogere dichtheden

Amsterdam kent nog veel laagbouw of strokenbouw in vier lagen. Een deel hiervan voldoet bouwen en woontechnisch niet meer aan de huidige normen, en zeker niet aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Veel woningen zijn bouwtechnisch versleten en zijn kostentechnisch gezien niet te verduurzamen. Ook nemen deze woningen relatief veel ruimte per woning in, waardoor de optie van verdichting zich hier ook aandient.

Dit type bebouwing leent zich voor sloop. Na sloop kan er hoger en dichter worden teruggebouwd zodat er kwalitatief hoogwaardige woningen worden toegevoegd. Door de grondopbrengsten van de extra woningen te gebruiken om de boekverliezen van de gesloopte woningen mede te compenseren wordt de financiële haalbaarheid van sloop en nieuwbouw met extra woningen vergroot.

Gebieden rondom knooppunten van openbaar vervoer zijn in het bijzonder geschikt voor verdichting middels sloop/nieuwbouw. We kennen al voorbeelden waar dit succesvol is gebeurd, zoals op het Eenhoornterrein in Stadsdeel Oost. Ook hebben de bewoners in de Van der Kunbuurt nabij het Amstelstation eind 2020 ingestemd om hun wijk op deze manier te vernieuwen. Bij deze sloop/nieuwbouw projecten is nadrukkelijk rekening gehouden met de belangen van zittende bewoners. Dit is voor D66 Amsterdam ook bij toekomstige projecten een voorwaarde.

2.13. Hoogbouw waar het past

Uitgangspunt bij nieuwbouw is gestapelde bouw, oftewel appartementen. Dit kan, afhankelijk van de locatie, meestal hoger dan de gangbare vijf bouwlagen. Echte hoogbouw van meer dan 60 meter hoogte is daarbij geen doel op zich, maar moet iets toevoegen. D66 Amsterdam wil hoogbouw alleen realiseren op plekken waar goed en hoogwaardig openbaar vervoer is, in combinatie met een relatief lage parkeernorm, en op locaties waar hoogbouw in verhouding staat

tot de schaal van de omliggende stedelijke structuur. Locaties nabij grootschalige rail-, weg- of waterinfrastructuur lenen zich daar het beste voor.

2.14. Innovatie in de bouw

De bouwopgave vergt voor alle partijen die bij de ontwikkeling van Amsterdam betrokken zijn een grote inspanning. Met de huidige tekorten aan vakmensen en de stijgende kostprijs van grondstoffen en materialen is de gebruikelijke werkwijze niet meer afdoende. D66 Amsterdam gelooft dat het bouwproces zelf efficiënter kan. Nu wordt bijna elk bouwproject apart en uniek ontworpen en ontwikkeld. Dat kost veel tijd, overleg en geld. D66 Amsterdam is er voorstander van om succesvolle bouwprojecten te herhalen. Door meer module-matig en industrieel te bouwen zijn minder mensen nodig om woningprojecten te bouwen. Momenteel zijn er tal van industriële bouwtechnieken in ontwikkeling. Amsterdam kan deze ontwikkeling stimuleren door een bouwstroom op te zetten samen met andere gemeentes, corporaties en marktpartijen. En door partijen te selecteren op hun vaardigheden met industrieel bouwen.

Houtbouw biedt mogelijkheden om te voorzien in de enorme woningbouwbehoefte in Amsterdam op een meer duurzamere manier dan via beton en staal gebeurt. Experts zien dan ook kansen om hier de komende jaren stappen mee te zetten. In Amsterdam verrijzen op verscheidene locaties al projecten met houtbouw, deze ontwikkeling moedigt D66 Amsterdam aan.

We blijven echter altijd aandacht houden voor belangrijke uitdagingen die erbij komen kijken - zoals de oorsprong van de houtproductie, het onderhoud en de opschaalbaarheid.

2.15. Optimaliseer ruimte gebruik

Omzetten van winkels naar woningen:

Er staan in Amsterdam veel winkels leeg. Deze zullen niet overal weer worden gevuld met winkels. Daarom wil D66 Amsterdam beleid ontwikkelen om in nader te bepalen (delen van) straten deze leegstaande winkels om te zetten naar woningen. Dit vergt aanpassingen in bestemmingsplannen en in de erfpachtvoorwaarden. In het verlengde hiervan kunnen deze ruimten soms ook dienstdoen als fietsenstalling voor de omliggende woningen, om de openbare ruimte te ontlasten.

Optoppen van woningen:

Toevoegen van een extra woonlaag op gebouwen, het zogenaamde optoppen, kan voor enige verlichting zorgen op de verhitte woningmarkt. Hiervoor moet onderzocht worden bij welke

woningtypologie dit het meest kansrijk is. Voor de optopping zijn lichtgewicht houten constructies een interessante optie.

Onderkend wordt dat in Amsterdam veel gestapelde woningbouw bestaat uit vier bouwlagen (+ kap) zonder lift. Optoppen met zelfstandige woningen is dan qua bereikbaarheid minder voor de hand liggend, tenzij je gelijktijdig een lift aanbrengt die kan worden gefinancierd uit de opbrengsten van de extra woningen. Bij het toevoegen van extra woonoppervlak berekent de gemeente in geval van erfpachtgrond extra grondkosten. Het is zaak dat dit voortvarend en in redelijkheid gebeurt.

Bouwen op het water:

Wonen op het water is een echte Amsterdamse traditie. Maar vandaag denken we niet aan meer extra woonboten langs kades die uitzicht op het water wegnemen maar aan ontworpen clusters op breed water zoals onlangs is gerealiseerd in de Buiksloterham. D66 Amsterdam staat hier positief in en bepleit nader onderzoek om dit op grotere schaal te realiseren.

2.16. Wooncoöperaties faciliteren

Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen zonder winstoogmerk. De bewoners ontwikkelen meestal zelf het gebouw en bepalen samen hoe zij het gebouw beheren, onderhouden en wie er kan komen wonen. Het dagelijks bestuur van het coöperatief ligt bij de bewoners die huren van de coöperatie. Er bestaan grofweg twee varianten: één waarbij de coöperatie ook eigenaar is van het vastgoed en een beheercoöperatie, waarbij de coöperatie geen vastgoedeigenaar is maar het beheer heeft overgenomen van de eigenaar. De gemeente Amsterdam stimuleert vooral de wooncoöperatie waarbij de leden gezamenlijk eigenaar zijn van het gebouw. Het gaat vaak om nieuwbouw.

D66 Amsterdam is van mening dat een wooncoöperatie de duurzame beschikbaarheid van met name midden-huurwoningen kan garanderen. De woningen kunnen in principe niet worden verkocht en zijn daarmee blijvend beschikbaar in het middensegment. Daarnaast zijn deelnemers in een coöperatie vaak betrokken en toegewijde bewoners van hun huis en buurt. Daarom wil D66 Amsterdam dat wooncoöperaties in Amsterdam de ruimte krijgen.

De interesse voor het oprichten van een woningcoöperatie neemt toe, maar de realisatie ervan komt niet vaak tot stand. Er spelen twee problemen. Allereerst is het lastig om een initiatiefgroep te vormen die ook gemotiveerd is om een langdurig commitment te geven aan een dergelijke ontwikkeling. Het tweede – en grootste – probleem is de financiering. Banken financieren tot 70% van de waarde van het vastgoed. De leden van de wooncoöperaties hebben vaak zelf onvoldoende eigen financiële middelen om de resterende 30% te betalen. Het deel van de

financiering dat overblijft na aftrek van de eigen bijdrage, de bancaire financiering en de grondkosten, is het financieringsgat.

Momenteel stelt de gemeente Amsterdam 14 kavels beschikbaar aan wooncoöperaties en heeft de gemeente een leenfonds opgericht. Eén van de voorwaarden is dat de leden 5% kunnen financieren, naast 70% door een bank. Voor het ontbrekende deel kan men een beroep doen op het leenfonds.

D66 Amsterdam stelt voor dat nadrukkelijker de samenwerking met institutionele beleggers en woningcorporaties wordt onderzocht voor de ontwikkeling en financiering van coöperaties. De coöperatie is dan dus huurder, maar neemt in overleg het gehele of een deel van het onderhoud over en doet de toewijzing zelf. Door aan de coöperatie een koopoptie te geven die na 10 of 15 jaar kan worden geëffectueerd, heeft de coöperatie de tijd om te sparen voor een eigen vermogen dat van belang is om als collectief een hypotheek te kunnen nemen en daarmee het eigendom van de woningcorporatie of belegger over te nemen. De ontwikkeling geschiedt in samenspraak met de coöperatieve vereniging. Om de complexiteit van ontwikkelen te verkleinen, en de snelheid van de ontwikkeling te vergroten, kan het voor sommige groepen juist handig zijn om hierbij met een vooraf uitontwikkeld bouwsysteem te werken waarbinnen een diversiteit aan oppervlakken en kamers per woning worden gerealiseerd. Ook zijn collectieve ruimtes mogelijk. Om het coöperatieve eigendom te verzekeren zal een juridische splitsing in appartementsrechten achterwege blijven.

2.17. Versnellen planproces

Amsterdam heeft een cultuur van uitgebreide en langdurige planprocessen waarin, voordat het aan de markt wordt aangeboden, alles tot in detail wordt vastgelegd. Hierbij is een groot aantal afdelingen en diensten betrokken. Er wordt echter nog te vaak sectoraal, in plaats van integraal, naar vraagstukken gekeken. De woningopgave, samen met de andere grote maatschappelijke vraagstukken van onze tijd zoals natuur en biodiversiteit, klimaatadaptatie, energie, segregatie en mobiliteit, vergt een andere blik op woningbouw, en een andere werkwijze dan de sectorale aanpak waar de gemeente in haar processen vertrouwd mee is.

Ook een hoge productiedoelstelling vergt een andere houding en werkwijze binnen de ambtelijke diensten, ook voor bestuurders. Het is belangrijk om de regie op hoofdlijnen te behouden, maar om ook ruimte te bieden voor uitwerking door derden. Het gaat hierbij om de kunst van het loslaten en meer te vertrouwen op de partijen die de plannen realiseren. Dat laat onverlet dat je als gemeente eisen en randvoorwaarden kan stellen. Desalniettemin wordt zowel door woningcorporaties als door marktpartijen de stapeling aan eisen als een van de grootste

problemen gezien bij de ontwikkeling van nieuwe bouwplannen. De eisen worden vanuit verschillende sectoren voorgeschreven en zijn soms onderling moeilijk te verenigen. Deze eisen kosten soms onevenredig veel geld en er is geen enkele rangorde in prioriteit. Wat van al die eisen echt belangrijk is blijkt pas later als er al heel veel geld en tijd is besteed aan de plannen. Daarom pleit D66 Amsterdam allereerst voor een beperking van gedetailleerde eisen. Kies bewust een of twee aspecten die in een bepaalde planontwikkeling van belang zijn maar stel dan aan andere aspecten geen extra eisen.

Een goed voorbeeld van samenwerking tussen de gemeente en ontwikkelende partijen is Cruquius in het Oostelijk Havengebied, waar de gemeente ruimte geeft aan ontwikkelende partijen. Een gebied waar weinig ambtelijke plancapaciteit voor nodig was en waarbij de kwaliteit van het openbaar gebied en van de architectuur/stedenbouw duidelijk bovengemiddeld is.

Op dit moment duurt het vaak te lang om gemeentelijke bouwbesluiten te nemen, onder andere doordat diensten onderling en de gemeente en ontwikkelaars niet optimaal communiceren. D66 Amsterdam wil dat de gemeente weer een onafhankelijke Woningbouwregisseur benoemt – een functie die tot enkele jaren terug ook bestond. Deze functionaris kan als ‘olierietje’ tussen gemeente en markt knelpunten oplossen en onafhankelijk van diensten direct aan het college rapporteren en beslissingen forceren. D66 Amsterdam wil dat de Woningbouwregisseur ambtelijk verantwoordelijk is voor de woningproductie. Tevens is de functionaris verantwoordelijk voor het verstevigen van netwerken binnen de bouwwereld in Amsterdam en het herstellen van het onderlinge vertrouwen tussen corporaties, beleggers, ontwikkelaars en de gemeente.

Tenslotte wil D66 Amsterdam dat de gemeente een andere houding aanneemt ten opzichte van de markt. Als grootgrondbezitter, met een bezit van 80% van de grond, stelt de gemeente zich in haar werkwijze en houding vaak te monopolistisch op. De gemeente moet terughoudend zijn met het gebruiken van haar machtspositie om zware eisen te stellen in onderhandelingen, en zich meer náást dan tegenover partijen positioneren die willen bouwen voor de stad.

Op deze wijze werkt de gemeente al met woningcorporaties waarmee we over een breed spectrum jaarlijks Samenwerkingsafspraken maken. Ook met andere bouwende en beleggende partijen zoals pensioenfondsen kunnen we meer structureel afspraken maken over bouwaantallen, betaalbaarheid en duurzaamheid.

Onze belangrijkste ambities op een rij:

- **D66 Amsterdam zet de komende jaren in op de bouw van 9.000 woningen per jaar;**

- We streven ernaar dat 50% van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar en beschikbaar wordt voor middeninkomens (€35.000 - €70.000 bruto-inkomen per jaar);
- D66 Amsterdam kiest bij nieuwbouw voor een 30 – 40 – 30 woningbouwprogrammering
- We geven woningcorporaties de mogelijkheid te bouwen in het middenhuur-segment;
- We maken met (institutionele) beleggers prestatieafspraken over bouwaantallen, betaalbaarheid en duurzaamheid van huurwoningen;
- D66 Amsterdam probeert de stapeling van eisen voor nieuwbouw te vermijden en duidelijke rangorde te geven aan de prioriteiten;
- We werken aan een integrale oplossing van de woningbouwopgave;
- We proberen de aanmaak van locaties te versnellen door deze meer op hoofdlijnen voor te bereiden en minder in detail;
- D66 Amsterdam stimuleert de samenwerking tussen gemeente met woningcorporaties en marktpartijen op basis van gelijkwaardigheid;
- We stimuleren innovatieve bouwtechnieken zoals industrieel bouwen ter beperking van de bouwkosten en ter verhoging van de bouwsnelheid;
- D66 Amsterdam wil dat de gemeente vaste grondprijzen voor huurwoningen in het middensegment hanteert, die zijn gekoppeld aan vaste voorwaarden;
- We beperken verplichte menging financieringscategorieën binnen één gebouw;
- We blijven inzetten op verdichting binnen de stad;
- Selecteer locaties voor een integrale aanpak van verduurzaming en klimaatadaptatie en maak hierbij ook sloop/nieuwbouw bespreekbaar met bewoners;
- D66 Amsterdam zet in op verdichting door sloop/nieuwbouw bij knooppunten van openbaar vervoer;
- We onderzoeken mogelijkheden naar participatie en/of financiering van institutionele beleggers en woningcorporaties in een wooncoöperatie.



Doorstroming en beschikbaarheid

3. Doorstroming en beschikbaarheid

3.1. Kansen in de bestaande woningvoorraad

Om de problemen op de woningmarkt te verminderen, moet Amsterdam optimaal gebruik maken van de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad biedt. Platform31 heeft onderzoek gedaan naar knelpunten en mogelijkheden van een betere benutting van de woningvoorraad. In het in juni 2021 verschenen rapport “Beter benutten bestaande woningbouw - onderzoek naar belemmeringen en kansen” zijn hiertoe talloze voorstellen gedaan. In overleg met de Amsterdamse woningcorporaties zullen we deze verder uitwerken. Een aantal van deze voorstellen nemen we hier al op.

D66 Amsterdam zet in op doorstroming zodat zoveel mogelijk bewoners passend wonen, en op aanpak van woonfraude en vakantieverhuur. Dat doen we om meer betaalbare woningen beschikbaar te maken, voor bijvoorbeeld starters en (grote) gezinnen.

3.2. Blijven inzetten op doorstroming van ouderen

Nederland vergrijst in hoog tempo. Ouderen stellen andere eisen aan hun huis en woonomgeving. Winkels en gezondheidszorg moeten goed bereikbaar zijn, ook bij een afnemende mobiliteit. Ook hechten ouderen veel waarde aan een sociaal netwerk in de directe omgeving. Door de hervormingen in de ouderenzorg zijn veel verzorgingstehuizen verdwenen en moeten mensen langer zelfstandig thuis wonen met hulp van het eigen netwerk en thuiszorg. De verpleegtehuizen zijn er tegenwoordig vooral voor mensen die heel veel beperkingen hebben. Er ontstaat dus een groot middengebied: mensen die thuis wonen en steeds meer zorg nodig hebben, maar nog niet voor een plek in een verpleegtehuis in aanmerking komen.

Ouderen wonen vaak nog in de woning waar zij vroeger met hun gezin woonden. Als deze groep zou doorstromen naar een andere woning - die beter aansluit bij hun woonwensen - komen deze gezinswoningen vrij en ontstaat er meer woonaanbod voor gezinnen.

Ouderen die in huurwoningen wonen verhuizen vaak niet, omdat de nieuwe woning een veel hogere huurprijs heeft, naast andere redenen zoals de wens om te blijven wonen in de huidige buurt of verhuisstress. Specifieke maatregelen kunnen bijdragen aan zowel een veranderende woonwens van de senioren als het verkrijgen van deze woningen. Platform31 heeft recentelijk op basis van onderzoek vijf actiepunten geïnterpreteerd waarop D66 Amsterdam wil inzetten:

- **Passend aanbod:** D66 Amsterdam wil in bestaande buurten meer levensloopbestendige (gelijkvloers en met lift) woningen bouwen, dicht bij buurtvoorzieningen en indien mogelijk met enkele gemeenschappelijke faciliteiten zoals een tuin en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.
- **Prijsprikkels:** de belangrijkste prijsprikkels zijn huurprijsbehoud, huurgewenning en verhuisvergoeding. Dat hoeft niet in alle gevallen gepaard te gaan met inkomstenverlies voor de corporatie. Voor de grotere woning die wordt achtergelaten, kan bij nieuwe verhuring namelijk vaak een fors hogere huur worden gevraagd. Daarmee kan de (tijdelijke) huurder voor de woning waar de ouderen heen verhuizen, (deels) worden opgevangen. De kans op een groot verschil tussen de actuele huur en de streefhuur is het grootst bij huurcontracten die al lang lopen. Aangezien bij oudere huurders vaker sprake is van een oud contract is daarom de kans op een groot verschil tussen actuele huur en streefhuur groter. Dit betekent dat het stimuleren van verhuizing voor deze doelgroep voor woningcorporaties financieel juist interessant is. Hiermee genereert een investering in nieuwbouw voor ouderen niet alleen huurinkomsten in het nieuwe complex, maar beïnvloedt deze investering ook de huur in andere complexen in de portefeuille positief en daarmee de waarde en investeringscapaciteit. Met deze benadering kunnen de bestaande verhuisregelingen voor ouderen worden verbeterd.
- **Voorlichting en communicatie:** in samenwerking met zorgpartijen en woningcorporaties wordt in de hele Metropool Regio Amsterdam (MRA) een publiekscampagne gestart met informatie over de mogelijkheden van een andere woning en de (financiële) hulp die hierbij geleverd kan worden. Ouderenmakelaars/consulenten kunnen helpen bij het zoeken naar een andere woning en brengen in kaart wat een andere woning voor de bewoner aan verbetering oplevert. Deze consulenten worden onafhankelijk van gemeente of woningcorporatie aangesteld, waarbij ze nadrukkelijk ook de hele regio bestrijken.
- **Ontzorgen** in de zin van hulp bij verhuisproces en persoonlijke ondersteuning. Momenteel kan men al ondersteuning krijgen van een vrijwillige wooncoach van Stichting !WOON.
- **Voorrang geven** bij toewijzen van een andere woning via de regeling:
 - *Van hoog naar laag:* Ouderen die in een woning met trappen op de tweede etage of hoger wonen, kunnen via de regeling verhuizen naar een benedenwoning, een woning op de eerste etage of met lift (voorbeeld van passend aanbod).
 - *Van groot naar beter:* Huurders die te groot wonen, kunnen naar een kleinere woning verhuizen zonder dat daarbij de huur stijgt. De voorwaarden daarbij zijn dat men een woning van 4 of meer kamers achterlaat, van 70m² of groter, en reageert op een woning van maximaal 60 m², een WIBO of ouderenwoning.

Deze twee verhuisregelingen worden echter beperkt gebruikt. Daarom zou bekeken moeten worden of er een aanpassing nodig is van de eisen en van de financiële vergoeding. Ook kan worden bekeken of deze regelingen verruimd kunnen worden naar huurders van particuliere

woningen en of de regelingen ook regionaal kunnen gaan gelden in plaats van per gemeente. Dan kunnen ouderen bijvoorbeeld ook meer in de buurt van kinderen gaan wonen als die inmiddels buiten de gemeentegrenzen zijn neergestreken.

3.3. Stimuleren doorstroom sociale huur naar middenhuur

In Amsterdam woonde in 2018 12,6 % van de huishoudens goedkoop scheef: zij woonden in een sociale huurwoning waar ze eigenlijk een te hoog inkomen voor hadden². Een belangrijke oorzaak hiervoor is dat er een gebrek is aan betaalbare middenhuur of koopwoningen voor deze huishoudens. Het percentage scheefwoners neemt de laatste jaren weliswaar al iets af, maar door de aanhoudende schaarste aan goedkope woningen, moeten we streven naar een verdere verlaging.

Door de doorstroom van deze huishoudens naar de middeldure of vrije huursector te verbeteren, komen er extra sociale huurwoningen beschikbaar voor mensen die daar qua inkomen recht op hebben. D66 Amsterdam wil dat midden-huurwoningen in het bezit van corporaties met voorrang worden verhuurd aan sociale huurders en met beleggers afspreken dat 25% van alle nieuw op te leveren midden-huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan doorstromers uit de sociale huursector en aan maatschappelijke beroepsgroepen.

We willen met corporaties kijken of zij sociale huurders (met een inkomen tot 2x modaal) die naar een midden-huurwoning gaan, voor een periode van drie jaar huurgewenning of een eenmalige verhuisvergoeding kunnen geven. Een deel van die huurderiving is op te vangen, doordat de huur van de woning die wordt achtergelaten omhooggetrokken kan worden. Meer beschikbare sociale huurwoningen creëren via doorstroming is niet gratis, maar goedkoper dan het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen.

De mogelijkheden om scheefwonen³ tegen te gaan zijn voor een gemeente overigens beperkt. Woningcorporaties proberen deze vorm van scheefwonen al tegen te gaan, maar worden hierbij ook beperkt door de huidige wettelijke beschermingsregels van huurders. Een echte aanpak van deze situatie kan alleen met een aanpassing van het wettelijk kader.

² Bron: Waarstaatjegemeente.nl

³ Scheefwonen kan zich overigens ook op een andere manier uiten. Op 24 februari 2021 publiceerde NRC op basis van onderzoek hoeveel sociale huurders *tenminste twee koopwoningen* in bezit hebben. Het gaat hierbij om tenminste 1.055 huurders, en dit aantal zal aanzienlijk hoger zijn als je dit op een rij zet voor sociale huurders met één koopwoning.

3.4. Voorrang aan huurders bij verkoop sociale huurwoningen

Een van de instrumenten die woningcorporaties hebben om hun financiële huishouding op peil te houden of te verbeteren is het verkopen van bestaand bezit. De hiermee vrijgekomen middelen zetten ze in voor nieuwbouw, huurmatiging en verduurzaming.

Hoewel op de huidige markt natuurlijk ook corporaties alleen tegen relatief hoge vierkante meterprijzen kunnen verkopen, is een deel van de verkoopwoningen nog steeds geschikt voor koop-starters vanwege de prijs. Door sociale huurders voorrang te geven, snijdt het mes aan drie kanten: met de opbrengst van verkoop van één woning kunnen 1,5 a 2 nieuwe woningen worden gebouwd, er komt een (sociale) huurwoning vrij, en er komen meer kansen voor koop-starters. In combinatie met passende verkoopregimes (bijv. woonplicht) en eventueel instrumenten als koopgarant, wordt dit verder gestimuleerd.

Woningcorporaties Alliantie en De Key doen dit al en kennen ook voorrangregels voor huurders van sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen van andere corporaties. D66 Amsterdam wil met de woningcorporaties een bredere toepassing van dit beleid bespreken.

3.5. Selectieve verkoop sociale woningen

Amsterdam heeft de stad opgedeeld in 22 gebieden. Daarbinnen zijn weer wijken, en daarbinnen buurten. Er zijn op al deze schaalniveaus verschillen in samenstelling van de bevolking en woningen. D66 Amsterdam streeft naar gemengde gebieden waar alle Amsterdammers kunnen wonen, onafhankelijk van de grootte van hun portemonnee. In elk gebied zou minimaal 30% van de totale woningvoorraad sociale huur moeten zijn. In buurten met overwegend sociale huur kan omzetting naar middenhuur of verkoop bijdragen aan meer gemengde wijken. Dit laatste vergroot ook de kansen voor koop-starters om in hun buurt te blijven wonen. Hier moet benadrukt worden dat het niet gaat om substantiële uitverkoop van de sociale woningvoorraad, maar om relatief kleine aantallen. De grotere woningen willen we juist behouden in de sociale voorraad omdat nieuwbouw van grotere woningen kostbaar is. Andersom krijgen woningcorporaties, in gebieden met minder dan 30% sociale woningen, de mogelijkheid om hier extra sociale woningen te bouwen. We zullen met de corporaties hier nadere afspraken over maken in het kader van de Samenwerkingsafspraken 2023-2027. Op basis van de huidige inkomens- en huurgrenzen houden we vast aan het minimum van 169.000 sociale huurwoningen in bezit bij corporaties met de intentie om dit te laten stijgen met 4.000.

3.6. Levensloopbestendig renoveren

Met het ouder worden van de babyboomgeneratie wordt de levensloopbestendigheid van woningen steeds belangrijker. Levensloopbestendige woningen zijn woningen die een lift hebben, drempelloos zijn en een inloopdouche hebben. D66 Amsterdam wil dat bij het renoveren en verduurzamen van de woningvoorraad, woningen – waar mogelijk – levensloopbestendig gemaakt worden. Bij nieuwbouw moeten er voldoende woningen flexibel en levensloopbestendig worden gerealiseerd. Daarbij gaat het niet alleen om de woning zelf, maar ook om de omgeving. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen van meer dan 500 woningen overweegt D66 Amsterdam het concentreren van levensloopbestendige woningen voor ouderen op locaties waar voorzieningen in de buurt zijn als openbaar vervoer, winkels en zorgcentra.

3.7. Belemmeringen voor samenwonen opheffen

In Amsterdam zijn veel mensen die zelfstandig een woning huren en een relatie hebben met iemand die ook zelfstandig een woning huurt. Dit leidt ertoe dat we gemiddeld veel vierkante meters per persoon gebruiken. In het eerder aangehaalde onderzoek van Platform31 worden voorstellen gedaan om woonruimte beter te benutten.

- Aanpassen of opheffen van **de kostendelersnorm**: Daar gaan we in Amsterdam niet over, maar op initiatief van D66 start de gemeente Amsterdam een pilot waarin inwoners die in de bijstand zitten een halfjaar kunnen samenwonen zonder dat dat invloed heeft op het bedrag van hun gezamenlijke uitkering. Het nieuwe kabinet zal naar aanleiding van een onderzoek⁴ naar de belemmeringen tot samenwonen, een andere vormgeving van de kostendelersnorm onderzoeken.
- **Terugkeergarantie sociale huurwoning**: Proef-samenwonen kan in Amsterdam. Je mag een jaar huisbewaring aanvragen. Dat moet wel formeel aangemeld worden bij de corporatie. We willen een tweede variant aanbieden aan (proef)samenwoners. Namelijk, dat zij de woning wél opzeggen, maar recht hebben op een andere sociale huurwoning als zij daar binnen twee jaar een beroep op doen. Dat is een 'terugkeer'-garantie, alleen niet naar de eigen woning. Daarmee komt de achtergelaten woning direct beschikbaar voor woningzoekenden, neemt het een belemmering weg om te gaan samenwonen én zal er mogelijk minder illegaal onderverhuurd worden.
- **Individuele wachtlijden optellen**: Voor woningzoekenden duurt het vele jaren voordat zij voldoende wachttijd hebben opgebouwd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Bovendien bestaat het merendeel van de wachtlijst uit eenpersoonshuishoudens.

⁴ Significant APE in opdracht van het ministerie van SZW; Kamerstukken II, 2020/21, 34 352, nr. 199

Een mogelijkheid zou zijn om de individuele wachttijden van woningzoekenden bij elkaar op te tellen als ze samen één huis gaan bewonen.

3.8. Woningdelen

Een woning delen met anderen dan je partner maakt het mogelijk dat meer mensen woonruimte vinden. Met behulp van een friendscontract huur je met meerdere mensen een woning en ben je samen verantwoordelijk voor de totale huur. Hiermee maak je extra woonruimte mogelijk voor jongeren, studenten en pas afgestudeerden.

Een andere samenwoonvorm is verkamering, waarbij ieder individu dat een kamer huurt in een grotere woning een eigen huurcontract heeft. De afgelopen jaren zijn de regels omtrent woningdelen in Amsterdam verder aangescherpt om overlast te voorkomen. Zo is er een maximum ingesteld van het aantal deelwoningen per wijk. Echter, woningdelen is voor veel (jonge) Amsterdammers vaak de enige optie op betaalbare huisvesting in de stad. Bovendien zorgden de strengere regels omtrent woningdelen soms voor gedwongen verhuizingen. Daarom wil D66 Amsterdam de zekerheid geven aan Amsterdammers die een woning delen met huisgenoten, dat de regels de komende coalitieperiode niet verder worden ingeperkt. Daarnaast moet woningdelen met drie volwassenen zonder omzetting naar onzelfstandige woningen worden toegestaan. Nu kan dat alleen met maximaal twee volwassenen.

Er zijn helaas ook veel misstanden bij verkamering. In acht steden lopen nu in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken pilots om malafide verhuurpraktijken aan te pakken⁵. In Amsterdam ligt de focus op “veelplegers”. Minister Ollongren verkent mogelijkheden in nieuwe wetgeving om hier lokaal beter tegen op te kunnen treden, onder andere via een verhuurdersvergunning.

3.9. Beperken verhuur aan toeristen > Airbnb vergaand verbieden

D66 Amsterdam is voorstander van het verder aan banden leggen van het particulier verhuren van woningen aan toeristen via bijvoorbeeld Airbnb. Wat ooit begon als een sympathieke manier om een extra zakcentje te verdienen als bewoner, is in sommige wijken geworden tot permanente vakantieverhuur van woningen die speciaal met dit doel zijn gekocht. Sinds 1 juli 2020 is een vergunningsplicht, verplichte registratie en een maximum voor de hele stad van 30 nachten per jaar ingevoerd. Door Corona is nog niet echt gebleken of dit werkt. We zullen hier de vinger aan

⁵ <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/goed-verhuurderschap/pilots-goed-verhuurderschap>

de pols houden en als het niet blijkt te werken zijn we voorstander van een totaalverbod. De recente aanscherping wetgeving geeft de mogelijkheid om in hele wijken Airbnb te verbieden, mits goed onderbouwd.

3.10. Zelfwoonplicht bestaande woningbouw

In Amsterdam heeft de gemeenteraad in 2017 al een voorstel aangenomen om bij voor zoveel mogelijk Amsterdamse woningen een zelfwoonplicht in te voeren, zowel bij nieuwbouw (zie ook 2.6) als bestaande woningbouw. Dit bleek juridisch niet afdwingbaar voor alle soorten koophuizen in Amsterdam. In juli 2021 is door de Eerste Kamer een amendement aangenomen voor opkoopbescherming, waardoor het invoeren van een feitelijke zelfwoonplicht nu bij de verkoop van huizen mogelijk is. Samen met de huidige coalitiegenoten roept de fractie van D66 op om dit al in 2021 in te voeren. Als dat niet lukt in deze collegeperiode, neemt D66 het als ambitie mee naar 2022.

“Zo snel mogelijk invoeren van de zelfwoonplicht voor bestaande woningbouw”

Onze belangrijkste ambities op een rij:

- **Stimuleer de bouw van levensloopbestendige woningen en renoveer levensloopbestendig, gericht op doorstroming van ouderen in hun eigen wijk;**
- **Prijsprikkels voor doorstroming uitbreiden om zo doorstroom aantrekkelijker te maken;**
- **Inzet van (regionale) ouderenmakelaars/consulenten om doorstroom op gang te brengen;**
- **Stimuleren van doorstroming van sociale huur naar middenhuur;**
- **Selectieve verkoop van sociale huurwoningen en met voorrang aan huurders;**
- **Wie gaat samenwonen en daardoor een sociale huurwoning vrij laat komen, krijgt gedurende twee jaar het recht op voorrang bij onverhoopte beëindiging van het samenwonen;**
- **Onderzoek optellen van wachttijd voor een sociale huurwoning bij samenwoners;**
- **Woningdelen met drie volwassenen blijft mogelijk;**
- **Zelfwoonplicht bestaande woningbouw;**
- **Beperk verhuur aan toeristen.**



Huisvesting bijzondere doelgroepen

4. Huisvesting bijzondere doelgroepen

4.1. Voorrang kwetsbare groepen

Verschillende groepen woningzoekenden kunnen niet op eigen kracht een woning vinden of onderhouden. Voor hen gelden bijzondere eisen ten aanzien van de woning, de toewijzing en/of passende begeleiding en ondersteuning. Dit betreft met name statushouders, daklozen, ex-gedetineerden, mensen in de GGZ of (jeugd)opvang. Hierover worden - vaak per doelgroep - afspraken gemaakt met woningcorporaties, zorginstellingen en andere betrokken partners. De groep met voorrang te huisvesten kwetsbaren is echter groter dan de huidige afspraak van 1.800 toewijzingen in de sociale huursector per jaar.

D66 Amsterdam onderschrijft de urgentie om deze mensen met voorrang te huisvesten, en ziet daarbij de noodzaak om meer woningen aan deze groep toe te wijzen. Daarbij moeten we de toegankelijkheid voor regulier woningzoekenden echter niet uit het oog verliezen. Wat D66 betreft wordt in ieder geval 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan regulier woningzoekenden toegewezen. Zo staat dit ook in de huidige samenwerkingsafspraken met corporaties. Voor de huisvesting van kwetsbare groepen geldt dat goed gekeken moet worden naar draagvlak en draaglast in buurten, zie daarvoor 4.2.

De huidige samenwerkingsafspraken met corporaties lopen tot en met 2023. In 2022 moeten dus nieuwe afspraken worden voorbereid. D66 wil daarnaast dat bij elke nieuwbouwopgave expliciet meegenomen wordt welke mogelijkheden er zijn voor huisvesting van voorrangsgroepen.

Hieronder zoomen we in op twee specifieke groepen, die met voorrang recht hebben op een woning. In 4.3. beschrijven we het groeiende probleem van dakloosheid.

Uit de instelling, naar een eigen woning met begeleiding

Extramuralisering is de beweging van mensen die voorheen intramuraal woonden, maar nu steeds vaker in een eigen woning verblijven met ambulante zorg aan huis. Steeds vaker willen (of moeten) ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging, zelfstandig blijven wonen. Met de toenemende vergrijzing zal de opgave voor extramuralisering de komende jaren dus alleen maar toenemen. Maar dit geldt niet alleen voor ouderen. Het aantal instellingen voor beschermd wonen en de maatschappelijke opvang biedt nu al te weinig ruimte voor de vraag, maar moet ook worden afgebouwd. Steeds meer jongeren en gezinnen met een zorgvraag, moeten in de wijk gehuisvest worden. Dat doet niet alleen een beroep op het aantal beschikbare sociale huurwoningen, maar ook op de omvang en kwaliteit van signalering, preventie, begeleiding en ondersteuning in de wijk.

Statushouders

De taakstelling voor statushouders wordt per half jaar door het rijk aan provincies opgelegd, die vervolgens een verdeling maken over de gemeenten. De taakstelling is verder verhoogd en daarom moet de gemeente mogelijkheden onderzoeken tot financiële tegemoetkomingen vanuit de rijksoverheid voor flexwoningen en voor extra middelen voor integratie van de statushouders. Samenwerking met corporaties voor de huisvesting van statushouders is essentieel waarbij de gemeente de regie moet nemen. Ook kan gekeken worden naar Rijksvastgoed – er loopt nu een onderzoeksprogramma welk vastgoed geschikt is of gemaakt kan worden voor wonen – en naar creatieve oplossingen in het beter benutten van locaties of gebouwen.

4.2. Aandacht voor veerkracht in wijken

Uit onderzoek blijkt dat problemen rondom overlast en onveiligheid in de kwetsbare wijken verder toenemen⁶. De instroom van mensen met een laag inkomen in wijken met corporatiewoningen blijft groeien. Het aantal kwetsbare groepen, zoals bewoners met een grote afstand tot de arbeidsmarkt of, mensen met een licht verstandelijke beperking of psychiatrische problemen, neemt fors toe. Daar komt bij dat huurders met een hoger inkomen steeds vaker deze wijken verlaten. De concentratie van mensen die vaker hulp en ondersteuning nodig hebben is daardoor groot. Dit vraagt om een integrale aanpak.

In Amsterdam is de trend wel iets anders dan in andere grote steden. Van oudsher kent Amsterdam relatief gemengde wijken, waardoor we hier niet de concentraties kennen op buurt- of wijkniveau zoals in Utrecht of Rotterdam. Er is een grote mate van spreiding van zowel kwetsbare als kansrijke groepen (zie voetnoot 6; Veerkracht-onderzoek 2020). Ook in Amsterdam zijn er echter zeker buurten waar de leefbaarheid onder druk staat, zoals in Nieuw-West en Zuidoost. Hier geldt dat de instroom in sociale huurwoningen steeds vaker kwetsbare mensen betreft met een opeenstapeling van problemen. Dit heeft impact op de sociale samenstelling van een buurt en op draagkracht en draaglast.

In Amsterdam werken corporaties, zorgpartijen en gemeente samen volgens de 10 werkafspraken. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de toewijzing, begeleiding, preventie en signalering, van mensen die met voorrang uit een instelling gehuisvest worden in een sociale huurwoning. D66 Amsterdam vindt het belangrijk dat er vanuit de gemeente voldoende capaciteit is om samen met de partners deze afspraken goed te monitoren en waar kan, steeds verder te optimaliseren. Daarbij vinden we ruimte voor uitvoerders van groot belang. Als te strakke kaders en regels voorkomen dat maatwerk kan worden toegepast, willen we graag in gesprek hoe we meer ruimte

⁶ In fact research, Rigo, Circusvis, i.o.v. Aedes (2020) 'Veerkracht in corporatiebezit, een update'; <https://bit.ly/3DRfi28> en AEF 'Waakvlamfunctie nodig voor kwetsbare bewoners'; <https://bit.ly/3n49Eng>

kunnen bieden. Goede matching tussen bewoner enerzijds en buurt, complex en woning anderzijds kan de concentratie helpen verminderen waar dat nodig is, bijdragen aan spreiding en overlast in de toekomst helpen voorkomen. Goed voor de bewoner zelf, burens en buurt.

4.3. Dakloosheid bestrijden

Het aantal dak- en thuislozen is de afgelopen tien jaar meer dan verdubbeld. In Amsterdam-Amstelland zijn er in 2020 ongeveer 4.700 mensen met een maatwerkvoorziening binnen Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW). Daarnaast staan nog eens ongeveer 2.000 mensen op een wachtlijst voor een verblijfsplek in de MO of BW. Door het grote tekort aan betaalbare woningen is doorstroom uit een instelling nu zeer moeilijk. Bovendien zorgt de coronacrisis voor meer economisch daklozen. De gemeente Amsterdam heeft in 2021 hulp gevraagd aan het Rijk, voor financiële ondersteuning voor de aanpak van deze problematiek.

Bestrijding en aanpak dakloosheid krijgt wat D66 Amsterdam betreft fors meer aandacht komende jaren. Niemand zou in Amsterdam op straat hoeven te leven. Het Beleidsprogramma Aanpak Dakloosheid 'Een nieuwe start' voor de periode 2021-2025 verwoordt al in de titel dat er een nieuwe aanpak nodig is. Of dit programma voldoende effectief is zullen we nauwgezet volgen. Wij denken dat het prioriteit heeft om met corporaties, opvang/zorginstellingen en andere (bouw)partners te verkennen hoe we snel een buffer van flexibele woningen voor daklozen kunnen realiseren. Omdat daklozen deels ook vanuit de regio naar Amsterdam komen is hierbij ook een regionale afstemming gewenst.

We willen ook tegemoetkomen aan eigen woonoplossingen zoals hospitaverhuur en aan nieuwe manieren van opvang en tijdelijk wonen. Maar bovenal zal een structurele oplossing gevonden moeten worden in de combinatie van snel(ler) beschikbare huisvesting met passende begeleiding.

“Bestrijding en aanpak dakloosheid krijgt wat D66 Amsterdam betreft fors meer aandacht komende jaren. Niemand zou in Amsterdam op straat hoeven te leven.”

4.4. Voorrang voor maatschappelijke beroepen

D66 Amsterdam heeft al in de collegeperiode 2014-2018 voorgesteld om een voorrangregeling in te voeren bij de toewijzing van woningen in de sociale huur en middeldure huur voor maatschappelijk relevante beroepsgroepen, zoals onderwijs- en zorgpersoneel. Zij hebben een

essentiële functie in Amsterdam, maar het lukt hen meestal niet om hier een woning te bemachtigen. Dat draagt bij aan de personeelstekorten in de zorg en het onderwijs. Daarom wil D66 medewerkers in deze beroepen met voorrang aan een woning helpen.

In 2020 is de voorrangsregeling van de gemeente ingegaan en zijn in Amsterdam 140 woningen⁷ met voorrang toegewezen aan leraren en zorgmedewerkers. Er waren 1.012 aanmeldingen: de regeling voldoet duidelijk aan een behoefte. Driekwart van de vraag kwam van zorgpersoneel. Van de 140 woningen waren er 41 middeldure huur, waarvan slechts 15 van particuliere verhuurders. Het aanbod in middelduur liet vaak te wensen over, als het gaat om prijs-kwaliteit. D66 Amsterdam wil nadere afspraken met institutionele beleggers en met ontwikkelaars van nieuwe middeldure woningen over hun bijdrage voor deze doelgroep.

Uit een evaluatie blijkt dat het lastig is vraag en aanbod op elkaar af te stemmen en dat bemiddeling arbeidsintensief is. Wat D66 betreft worden voorstellen tot verbetering in overleg met de uitvoerders zo snel mogelijk ingevoerd.

Het college heeft een voorstel gedaan dat in 2022 de regeling ook geldt voor politiepersoneel en dat in totaal 500 woningen aan medewerkers uit deze beroepsgroepen worden toegewezen. D66 steunt dit, en wil nog specifiek kijken hoe leraren beter bereikt kunnen worden, in verband met het grote lerarentekort.

“Om het lerarentekort in Amsterdam te bestrijden willen we onder meer inzetten op voorrang bij koopwoningen. Leraren moeten in onze stad kunnen blijven wonen.”

Onze belangrijkste ambities op een rij:

- **Creëer ruimte voor bijzondere doelgroepen, tot maximaal 50% van de toe te wijzen sociale huurwoningen;**
- **Geef ruimte aan uitvoerders voor maatwerk bij de huisvesting van uitstromers en statushouders, voor goede matches en spreiding over de wijken;**
- **Investeer in tijdelijke en nieuwe woonvormen om dakloosheid te bestrijden en maak afspraken met de regio hierover;**
- **Geef voorrang aan maatschappelijke beroepsgroepen (onderwijs-, politie-, zorgpersoneel) bij woningtoewijzing.**

⁷ <https://www.nul20.nl/jaar-voorrang-140-woningen-naar-zorgmedewerkers-leraren>



Verduurzamen woningvoorraad

5. Verduurzamen woningvoorraad

5.1. Isoleren, verduurzamen, vergroenen

Als Amsterdam nemen we onze verantwoordelijkheid en tonen we klimaatambitie, door volop in te zetten op de verduurzaming van onze woningvoorraad. We willen in 2040 een aardgasvrije gebouwde omgeving hebben. Dit is een gigantische opgave en het eerlijke verhaal is: we zullen niet alles in één keer goed doen, we zullen al doende nieuwe inzichten opdoen en we zullen bij moeten sturen op basis van ervaringen, nieuwe wetgeving en nieuwe technieken. De transitie naar een duurzame gebouwde omgeving kan alleen gerealiseerd worden wanneer bewoners goed worden meegenomen, en iedereen – arm en rijk – de mogelijkheid heeft om mee te doen.

Het volledig aardgasvrij maken van veel woningen in Amsterdam is op dit moment nog lastig te realiseren zónder subsidie. Daarnaast is de gemeente medeafhankelijk van wetgeving en financiële bijdragen vanuit het Rijk om echt te kunnen sturen op het van het aardgas afhaken van woningen. D66 Amsterdam ziet op korte termijn isolatie van woningen als (de belangrijkste?) maatregel om snel en effectief het gasgebruik te verminderen. Daarnaast kan extra aardgasbesparing worden gerealiseerd door in te zetten op (tussen)oplossingen zoals hybride warmtepompen en elektrisch koken.

Ondertussen blijven we volop inzetten op het verduurzamen van de warmtebronnen, door in te zetten op nieuwe technieken zoals geothermie en aquathermie. Tot slot zetten we onze gebouwde omgeving zoveel mogelijk in om ons aan te passen aan een veranderend klimaat. Door daken te vergroenen en te benutten om water beter op te vangen, zorgen we voor minder hitte in de stad en vergroten we de biodiversiteit.

“De transitie naar een duurzame gebouwde omgeving kan alleen gerealiseerd worden wanneer bewoners goed worden meegenomen, en iedereen – arm en rijk – de mogelijkheid heeft om mee te doen.”

5.2. Actieplan isoleren bestaande woningvoorraad

Isoleren is de eerste en cruciale stap om woningen duurzamer, toekomstbestendiger en uiteindelijk aardgasvrij te maken. Zeker in Amsterdam is er, met relatief veel oude bebouwing, hiermee nog enorme klimaatwinst te behalen. Met de woningcorporaties legt D66 Amsterdam de

afspraken hierover vast in de Samenwerkingsafspraken. Voor de particuliere woningvoorraad stellen we een 'actieplan isoleren' voor om het aardgasgebruik fors terug te brengen en deze woningen voor te bereiden op aardgasvrije verwarming. D66 Amsterdam wil de komende jaren met een uitgebreide campagne zoveel mogelijk Amsterdammers informeren, inspireren en begeleiden om stappen te zetten richting duurzamer wonen.

De gemeente heeft hierbij een regierol om draagvlak onder bewoners en particuliere eigenaren te verkrijgen. De belangrijkste uitdaging zit in het overbrengen van informatie: het actief – in plaats van reactief – informeren van elk type bewoner over relevante maatregelen. D66 wil een campagne die is toegespitst op basis van bouwjaar en woningtype zodat woningeigenaren informatie krijgen over de mogelijke maatregelen voor hun specifieke woning.

In het Duurzaam Herstelplan is afgesproken dat tot 2025 minimaal 10.000 corporatiewoningen versneld verduurzaamd worden met isolatiemaatregelen, maar wat D66 Amsterdam is dit de absolute ondergrens. Wanneer tussentijds blijkt dat dit aantal niet gehaald wordt, zal gekeken worden welke aanvullende stimuleringsmaatregelen en afspraken mogelijk zijn om de verduurzaming van de bestaande voorraad te versnellen. Zo valt te denken aan afspraken waarbij corporaties meer woningen mogen verkopen, onder de voorwaarde dat deze opbrengsten ingezet worden voor de verduurzamingsopgave. Wat D66 betreft is een intensievere samenwerking tussen corporaties en de gemeente nodig om de isolatieopgave bij corporatiewoningen een impuls te geven, om het energieverbruik van woningen fors terug te dringen en woningen gereed te maken voor de transitie naar een duurzame warmteoptie. We zien deze 10.000 woningen dus als een begin.

5.3. Stimuleren duurzame daken

Actieplan Zon-op-dak

Het Amsterdamse doel is om in 2030 op de helft van alle geschikte daken zonnepanelen te hebben liggen en in 2040 op alle geschikte daken. D66 Amsterdam wil het hoge tempo dat is ingezet, doorzetten. We stimuleren particuliere eigenaren en VvE's , bijvoorbeeld om versneld zonnepanelen aan te leggen door de per 1 april 2021 opengestelde Subsidieregeling coöperatieve energieopwekking te gebruiken.

D66 Amsterdam wil dat de gemeente aanvullende afspraken met corporaties maakt om de groei van zon-op-dak verder aan te zwengelen. Daarnaast komen we met een aanpak die erop gericht is ondernemers op bedrijventerreinen, in winkelcentra of kantoren te stimuleren zonnepanelen te plaatsen.

Groene daken

D66 Amsterdam is tevreden met de aandacht voor zon-op-dak, dezelfde urgentie is echter ook nodig voor het realiseren van groene daken. Groene daken dragen bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Groene daken kunnen zelfs hand in hand gaan met zonnedaken, wat in Amsterdam nog nauwelijks gebeurt. Het is ook nog onvoldoende inzichtelijk gemaakt waar dit kan in Amsterdam. D66 Amsterdam wil dat de gemeente hier op korte termijn zicht op heeft.

We stellen voor dat zoveel mogelijk van de geschikte daken (zowel woningen als kantoren) een sedumdak krijgen. Voor daken die niet geschikt blijken voor zonnepanelen, wordt wat D66 betreft voortaan standaard gekeken of groen wel een mogelijkheid is. De aanleg van groene daken stimuleren we met een groene-daken-fonds en campagnes.

Daarnaast wil D66 actief particulieren en VvE's benaderen en maken we afspraken met woningcorporaties. Ook willen we hierbij eigenaren betrekken van gezichtsbepalende daken, zoals woonboten, omdat de zichtbaarheid van groene daken kan inspireren.

Helaas zien we in de praktijk dat het voor woningcorporaties, woningeigenaren, VvE's, en bedrijven een grote investering van tijd én geld is om een groen dak te realiseren. Het kost veel moeite om alle belanghebbenden op één duurzame lijn te krijgen, de informatievoorziening over subsidies is niet voorhanden en bovendien is er geen lijst van vakmensen direct beschikbaar. We kunnen groene daken sneller realiseren met een duidelijk en groen verdienmodel voor alle partijen. Ons voorstel is dat de gemeente een groen fonds opzet waarin Amsterdammers een aandeel kunnen kopen. Zij ontvangen daarop jaarlijks meer rente dan dat zij nu op hun spaarrekening krijgen. Vervolgens brengen duurzaamheidsmakelaars van dit groene fonds alle geschikte daken in kaart en huren deze van de eigenaars. Op deze manier verdienen de eigenaren aan het verhuren (en vergroenen) van hun dak (zonder een investering van tijd en geld). Het fonds realiseert zo groene daken, terwijl investeerders en dakeigenaren er allebei aan verdienen. Dat is goed voor de economie én goed voor het klimaat.

Geen dak onbenut bij nieuwbouw

Nieuwe woningen - naast kantoren, bedrijfsruimten, logistieke centra en winkelcentra - zouden een voortrekkersrol moeten hebben in hoe duurzaam, klimaat adaptief en circulair bouwen eruitziet. Dat gebeurt nu nog onvoldoende. Op dit moment werkt de Rijksoverheid aan een voorstel zodat gemeenten kunnen sturen op verplicht gebruik van nieuwbouwdaken voor zon of groen. D66 wil dat er maximaal van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt zodra deze bevoegdheid er is. Tot dat moment, wil D66 dat de gemeente hier toch maximaal op stuurt in afspraken met woningcorporaties en ontwikkelaars.

5.4. Versoepelen voorwaarden duurzaamheidslening

Het is van groot belang dat bewoners zoveel mogelijk gemotiveerd en ondersteund worden in het nemen van duurzame beslissingen voor hun woning. Een eerdere wens van D66, de gebouwgebonden financiering, blijkt niet uitvoerbaar⁸. Het Rijk onderzoekt verschillende andere manieren om bewoners te bedienen, maar tot die tijd kan en moet de gemeente zelf het maximale doen. Op dit moment gelden er beperkende voorwaarden voor het verkrijgen van een energielening. Alleen kleine particuliere verhuurders met maximaal 8 woningen kunnen nu gebruik maken van de lening, of VvE's met minimaal 10 woningen of meer. Daarnaast is het maximale leenbedrag €25.000.

D66 Amsterdam wil de lening voor een zo groot mogelijke groep toegankelijk maken en wil dat er kritisch gekeken wordt naar alle voorwaarden die momenteel gelden voor het krijgen van een duurzaamheidslening, opdat een zo groot mogelijke groep toegang krijgt tot deze lening.

5.5. Samenwerken en innoveren

De gemeente kan niet in z'n eentje verduurzamen en vergroenen, maar zal volop moeten samenwerken met belangrijke partijen zoals woningcorporaties en institutionele beleggers met veel woningbezit in de stad. Daarnaast moet er ingezet worden op nieuwe warmtebronnen, op het aanleggen of verzwaren van bestaande infrastructuur en aanpassingen in de openbare ruimte. Hierbij verdienen de volgende zaken extra aandacht:

- Verkokering binnen de gemeente tussen bijvoorbeeld wonen/bouwen en duurzaamheid, leidt ertoe dat prioriteiten van de gemeente naar buiten toe niet altijd helder overkomen. Zo wordt duurzaamheid bijvoorbeeld als één pijler gezien, in plaats van als overkoepelende prioriteit. De verkokering heeft ook tot gevolg dat voor externe partijen vaak onduidelijk is hoe de duurzaamheidsambities zich verhouden tot de bouwambities en de betaalbaarheidsambities. D66 Amsterdam wil dat de gemeente de verkokering aanpakt. Om het concreet te maken: wanneer met partijen gesproken wordt over nieuwbouw, worden ook nadrukkelijk de afdelingen energietransitie en klimaatadaptatie vanaf het begin betrokken. Zo voorkomt de gemeente dat onnodige eisen ontstaan en is er duidelijkheid over de prioriteiten die de gemeente stelt bij een project.
- Voor de haalbaarheid van aardgasvrije projecten met woningcorporaties, is de betrokkenheid van particuliere bewoners van groot belang om schaal te maken, wat nodig is om de businesscase van een warmtenet rond te krijgen. De gemeente dient veel meer de regie te

⁸ <https://www.parool.nl/nederland/lening-om-huis-duurzamer-te-maken-gaat-niet-door~b0e5e7a3/>

nemen in het meenemen van particulieren, zodat voor corporaties de verwachtingen helder zijn en de haalbaarheid van warmtenetten dichterbij komt

- Er komt meer aandacht voor de risico's op energiearmoede. Hiervoor trekt de gemeente ook samen op met corporaties, omdat de meeste energiearmoede voorkomt bij huurders in de corporatiesector. Maatregelen die worden voorgesteld om de energietransitie te bevorderen mogen niet leiden tot energiearmoede en waar mogelijk moeten ze deze verkleinen, bijvoorbeeld omdat ze leiden tot minder gebruikerskosten.
- Met institutionele beleggers/verhuurders die veel bezit hebben in Amsterdam wil D66 de komende collegeperiode afspraken maken over verduurzaming van hun portefeuille.
- Amsterdam heeft reeds beleid dat er bij een laag energielabel een reductie op de erfpacht kan worden gegeven. D66 Amsterdam wil dit breed onder de aandacht brengen. De gemeente zal onderzoeken of het aantonen van de energieklassen niet eenvoudiger en goedkoper kan voor de aanvrager dan nu het geval is.
- De gemeente helpt grotere en complexere VvE's momenteel door procesondersteuning aan te bieden voor het realiseren van een groen en duurzaam meerjarenonderhoudsplan. De huidige doelstelling is het ondersteunen van 700 VvE's (49.000 woningen) in 2020 en 2021. We continueren deze maatregel en willen de aanpak intensiveren. D66 Amsterdam wil dat er tot 2026 jaarlijks 400 VvE's een dergelijk traject doorlopen samen met de gemeente.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe projecten worden thema's als klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair bouwen al gebruikt, maar D66 is van mening dat bij de gunning van nieuwbouwprojecten deze thema's een zwaardere rol moeten spelen bij aanbestedingen. De extra stichtingskosten worden verdisconteerd in de grondprijs. We dagen op deze manier de markt uit en stimuleren verdere innovatie.
- Zeker in kwetsbare wijken liggen er kansen om de verduurzamingsopgave te koppelen aan andere thema's die hieraan gekoppeld kunnen worden, zoals werkgelegenheid, gezondheid, armoede en schulden, klimaatadaptatie en verbetering van de openbare ruimte. In dit kader verwijzen we graag naar een experimenten-programma "Verduurzaming van kwetsbare wijken" waar Nyenrode Business Universiteit en Platform 31 momenteel samen aan werken.
- Om onze woningen te verwarmen met duurzame alternatieven voor aardgas moeten we investeren in nieuwe bronnen zoals aquathermie (warm water uit drinkwater, oppervlaktewater en afvalwater), geothermie (warm water uit de grond) en hernieuwbare gassen zoals groen gas en waterstof. D66 ziet graag dat Amsterdam lef toont en het voortouw neemt in de ontwikkeling van deze innovaties en de opschaling ervan.

Onze belangrijkste ambities op een rij:

- **De gemeente neemt de regie bij het creëren van draagvlak onder huurders en eigenaar-bewoners;**
- **Gemeente stelt Actieplan Isoleren woningvoorraad op gericht op eigenaar-bewoners en VvE's;**
- **Tot 2025 minimaal 10.000 corporatiewoningen versneld verduurzamen met isolatiemaatregelen;**
- **Installeren zonnepanelen op daken die daarvoor geschikt zijn;**
- **Ontwikkeling en opschaling van duurzame warmtebronnen zoals aquathermie en geothermie;**
- **Stimuleren realisatie groene daken door het optuigen van een groenfonds voor daken;**
- **Versoepelen van voorwaarden voor duurzaamheidslening;**
- **De gemeente neemt het voortouw om per gebied de verschillende woningeigenaren bij elkaar te brengen om onderling kennis uit te wisselen, particuliere bewoners te betrekken bij de realisatie van warmtenetten en een geïntegreerde aanpak van de verduurzaming mogelijk te maken;**
- **De gemeente pakt de interne verkokering aan en geeft per project prioriteiten aan tussen duurzaamheidsambities, bouwambities en de betaalbaarheidsambities;**
- **Met institutionele beleggers/verhuurders in Amsterdam wil D66 de komende collegeperiode afspraken gemaakt hebben over verduurzaming van hun portefeuille.**
- **Intensivering procesondersteuning aan 400 VvE's per jaar voor het realiseren van een groen en duurzaam meerjarenonderhoudsplan.**



Amsterdam als
onderdeel van de
regio

6. Amsterdam als onderdeel van de regio

6.1. Verbonden met de regio

Om de druk op de stad het hoofd te bieden, moet Amsterdam buiten de gemeentegrenzen kijken. Amsterdam vormt samen met omliggende gemeenten de Metropoolregio Amsterdam, met ongeveer 2,5 miljoen inwoners. D66 is van mening dat dit het schaalniveau is waarop we moeten denken over de groei van Amsterdam. De groeipotentie van Amsterdam kan alleen benut worden als de hele regio daar een rol in speelt. En Amsterdam kan alleen betaalbaar blijven als de regio meegroeit. Betere verbindingen in de stad, maar ook tussen Amsterdam en de regio, vooral met openbaar vervoer (bijvoorbeeld doortrekken Noord/Zuidlijn naar Schiphol) en de fiets, zijn voor D66 dan ook een belangrijk speerpunt.

6.2. Werken aan groei in de Metropoolregio

De woningmarkt van Amsterdam kunnen we niet los zien van de regio. We willen wel zoveel mogelijk mensen huisvesten in Amsterdam, maar niet alles hoeft en niet alles kan in Amsterdam. In Amsterdam zetten we vol in op appartementen, ook voor gezinnen. Bewoners die een grondgebonden woning zoeken kunnen zich beter op andere plekken in de regio richten. Momenteel botsen de groeiambities van Schiphol met diverse bouwambities in de regio. De woningbouwopgave in de regio kan alleen worden gerealiseerd met meer samenwerking en afstemming.

“De groeipotentie van Amsterdam kan alleen benut worden als de hele regio daar een rol in speelt. En Amsterdam kan alleen betaalbaar blijven als de regio meegroeit.”

6.3. Leren van elkaar en meer samenwerking

De druk op de woningmarkt is niet alleen voelbaar in Amsterdam maar in de gehele Metropoolregio. Al deze gemeenten zoeken creatieve manieren om de problemen het hoofd te bieden. Zo experimenteert de gemeente Zaanstad met het zelf bouwen van tijdelijke woningen om de druk op de wachtlijsten van woningcorporaties te verlichten. D66 is een groot voorstander van het onderling actief delen van kennis en oplossingen, zodat Amsterdam goede ideeën kan overnemen.

Bovendien wil D66 Amsterdam dat de MRA meer samenwerkt op het gebied van bouwen en wonen. Het is tenslotte één woningmarkt: op jonge leeftijd trekken veel mensen vanuit de regio naar Amsterdam om te studeren of te werken, terwijl zij in een latere levensfase vaak weer uitstromen naar de regio.

Wij zien kansen in het opnemen en verdelen van bijzondere doelgroepen zoals statushouders op regionale schaal. Ook willen we met de regio afspraken maken dat ook daar huisvesting voor bijzondere doelgroepen wordt gerealiseerd. Amsterdam zou hieraan kunnen bijdragen in de vorm van financiering.

Onze belangrijkste ambities op een rij:

- **Betere verbindingen in de stad, maar met name op gebied van fietsen en OV ook zeker tussen Amsterdam en de regio;**
- **Regionale samenwerking en afstemming bij het inrichten van nieuwe woonmilieus;**
- **Regionale afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen**



Levendige stad,
een leefbare buurt

7. Levendige stad, een leefbare buurt

7.1. Levendige stad

Amsterdam wordt gemaakt door de levendigheid in de stad en op straat: het picknicken in het park om de hoek, de bruisende terrassen, de wereldberoemde festivals, de vernieuwing, het zwemmen in het water. D66 Amsterdam wil alle ruimte geven aan initiatieven van bewoners, makers en ondernemers, met oog voor een balans tussen recreatie, prettig wonen en natuurbehoud. We maken kleinschalige kunst en cultuur in parken en op pleinen mogelijk, door het verminderen van leges. We geven meer ruimte aan horeca om af en toe een bandje of een dj te plaatsen en aan evenementen tijdens Koningsdag en Pride.

De enorme bouwopgave van Amsterdam moet wat D66 betreft samengaan met kwaliteit. Met alleen woningen bouw je geen stad. Daar zijn parken voor nodig, speeltuinen, winkels, scholen, sportgelegenheden en goede bereikbaarheid. Dat zijn factoren die maken dat Amsterdammers zich thuis voelen in hun stad, buurt en eigen huis. Daarom houdt D66 Amsterdam blijvende aandacht voor de inrichting, het onderhoud en het karakter van buurten. Dat doen we samen met bewoners. Zij weten wat er speelt en wat werkt. Stadsdelen spelen hierbij een belangrijke rol in het ophalen van signalen en realiseren van verbeteringen.

“Met alleen woningen bouw je geen stad. Daar zijn parken voor nodig, speeltuinen, winkels, scholen, sportgelegenheden en goede bereikbaarheid.”

7.2. Leefbare buurt

In dit Woonprogramma ligt de focus op ambities rondom het wonen. We lichten hier drie thema's uit die enorm kunnen bijdragen aan leefbare buurten en fijn wonen. In het Verkiezingsprogramma van D66 Amsterdam zijn veel meer ambities te vinden over het woon- en leefklimaat in buurt en stad, bijvoorbeeld gericht op sport, onderwijs, cultuur, bereikbaarheid en vervoer.

Kwaliteit van 'groen en blauw'

D66 ziet kansen om samen met bewoners in 'groen en blauw' niet alleen de kwaliteit maar ook de gebruikerswaarde te vergroten. Er zijn in de stad plekken die beter benut kunnen worden. Bij elke locatie wordt afgewogen welke nieuwe functie of gebruik het meest bijdraagt aan de buurt

en aan de stad. De wensen en betrokkenheid van bewoners is hierbij essentieel. Voorbeelden zijn: meer bomen en planten plaatsen, de kwaliteit van het water verhogen zodat er op veel meer plaatsen in de stad gezwommen kan worden en sierperkjies transformeren tot speelveldjes of buurttuinen. De balans tussen de ecologische en recreatieve waarde houden we daarbij in het oog. We intensiveren het overleg met de volkstuinverenigingen om, passend bij het park en de omgeving, ook daar tot breder gebruik te komen. Voor het vierden van 750 jaar Amsterdam zetten we in op het realiseren van meer groen in elk stadsdeel. We kijken hiervoor naar innovatieve ideeën zoals het realiseren van een park in het Oosterdok (groen op water).

Schone buurten

Een levendige en groene buurt is niks als de straten niet schoon zijn. Een veelgehoorde klacht van bewoners is dat containers vol zitten, dat afval ernaast beland en niet opgehaald wordt. Afval op straat ziet er niet alleen onaantrekkelijk uit, het trekt ook meer afval én ongedierte aan. Zowel de Amsterdammers zelf als de gemeente hebben hier een verantwoordelijkheid. We zorgen er daarom samen voor dat we zwerfaval en vuilnis zo snel mogelijk opruimen.

Veilige buurten

Veiligheid is een randvoorwaarde voor een vrije stad. We willen dat Amsterdam voor iedereen een veilige stad is. Je veilig voelen in je eigen buurt, veilig op de fiets onderweg naar huis, veilig spelen op straat: het is essentieel voor fijn wonen. In bepaalde buurten is criminele ondermijning een serieus probleem. Dat gaat verder dan criminaliteit. Het betreft systemen en structuren die de rechtsstaat ondermijnen en het vertrouwen in de overheid en medeburgers teniet doen. We willen waar nodig meer wijkagenten in de buurt. Straatintimidatie gaan we tegen door als stad deel te nemen aan de VN-veilige straten aanpak en voorlichting gericht op daders. In buurten is verder het jongerenwerk van essentieel belang en dé sleutel om jongeren van het foute pad af te houden. We willen daarom fors investeren in jongerenwerk en in jongerencentra.

Voor de veiligheid van buurten is het essentieel een goed werkend Amsterdams platform te hebben voor welzijnswerkers, politie, scholen en jongerenwerkers. Via dit platform kunnen zij gemakkelijk en laagdrempelig contact met elkaar hebben om vroegtijdig problemen te signaleren, te sparren en hun krachten te bundelen.

7.3. Vernieuwing van buurten

In buurten waar grootschalig wordt geïnvesteerd in bestaande woningen, spelen vaak ingewikkelde participatieprocessen en soms jarenlange onzekerheid. Geen makkelijke tijd voor bewoners. Corporaties of andere ontwikkelaars/eigenaren en de gemeente zullen daarbij met oog voor die individuele belangen, het collectieve en lange termijn belang van de buurt en stad zo goed en transparant mogelijk moeten dienen. Bij grootschalige verbetering moet daarbij expliciet

de afweging gemaakt worden of, in combinatie met verduurzaming en de woningbouwopgave, behoud van de woningen opweegt tegen sloop/nieuwbouw. Hoe meer woningen er terug kunnen komen, hoe meer kansen voor huidige én nieuwe bewoners voor een passende nieuwe woning. Het streven bij elke buurtontwikkeling is dat deze bijdraagt aan gemengde wijken. Niet op gebouw of kavelniveau, wel op buurtniveau. Zodat de woonkansen voor nieuwe en oude Amsterdammers, jong en oud, rijk en arm, overal in de stad steeds beter worden. En ook de 'juiste' mix van wonen en werken en voorzieningen ontstaat.

De Masterplannen in Zuidoost, Nieuw-West en (toekomstige plan voor) Noord krijgen extra aandacht en budget. Per buurt bepalen bewoners, corporaties en overige partijen wat de prioriteiten zijn en hoe deze het beste aangepakt kunnen worden. Door te investeren in de woningen, maatschappelijke accommodaties, basisvoorzieningen, buurt economie en leefomgeving, ontstaan toekomstbestendige en evenwichtige buurten. We zorgen dat geld hiervoor in de buurten landt en niet opgaat aan overhead. We zetten deze aanpak door en investeren in reeds bestaande Masterplannen zoals Zuidoost en Nieuw-West en voegen Noord toe.

7.4. Vergroten leefbaarheid binnenstad

Toerisme is niet weg te denken uit de stad, maar de balans tussen de baten voor de stad en de lasten voor bewoners is zoek, vooral in de binnenstad. Om te zorgen dat we na een periode van relatieve rust tijdens corona niet terugvallen in het massatoerisme waar steeds meer inwoners last van hadden, stelt D66 het leefklimaat in de binnenstad centraal. Dat kan in de sfeer van verboden, zoals het verbieden van 'pretvervoer' (bierfietsen), alcoholverkoop buiten de horeca, alcoholgebruik in bepaalde gebieden, en het blijven weren van touringcars uit de binnenstad.

Een andere benadering is het spreiden van trekpleisters naar buiten de Ring A10. Dat is niet alleen om de binnenstad te ontzien, het is ook een kans voor het vergroten en verbeteren van het voorzieningenniveau buiten de ring. Daarbij is goede bereikbaarheid en het aanwezig zijn van aantrekkelijke verblijfsvoorzieningen essentieel. We zullen hierbij soms ook met het Rijk samenwerken om een betere landelijke spreiding te realiseren.

Verder benutten we alle mogelijk instrumenten voor de ontwikkeling van woningen boven of in voormalige winkels in de binnenstad. We zoeken naar creatieve oplossingen om leegstaande ruimten benutten als woonruimte, bijvoorbeeld door studentenwoningen te realiseren. Met meer bewoners in het gebied, versterken we economische en maatschappelijke structuren. We blijven investeren in vastgoed op cruciale plekken in de binnenstad om zo te zorgen voor een meer divers

aanbod in de straat. Door de monocultuur gericht op toeristen tegen te gaan dragen we bij aan de leefbaarheid van de binnenstad.

Onze ambities op een rij:

- **Een levendige stad met goede voorzieningen draagt bij aan een prettig leef- en woonklimaat, waarbij een goede balans nodig is tussen wonen, werken en recreëren;**
- **Investeren in de kwaliteit van groen en blauw in de stad samen met bewoners, met oog voor de balans tussen de ecologische en recreatieve waarde;**
- **Samen met bewoners zorgen voor een schone stad;**
- **De krachten bundelen met alle partners om onveiligheid, criminaliteit en criminele ondermijning tegen te gaan, o.a. door meer wijkagenten, jongerenwerk en een goed functionerend wijknetwerk;**
- **Buurtten vernieuwen, met woonkansen voor oude en nieuwe Amsterdammers; met in het bijzonder aandacht voor de Masterplannen voor Zuidoost, Nieuw-West en Noord;**
- **In met name de binnenstad is drukte een probleem. Via ontmoedigen en aanpak overlast, spreiding van voorzieningen en beter benutten van c.q. investeren in vastgoed, wordt een positieve impuls aan het woonklimaat gegeven.**

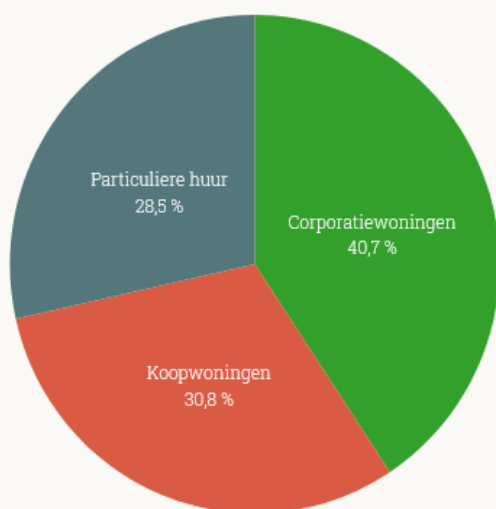


Bijlage

Bijlage

BIJLAGE 1: Woningvoorraad Amsterdam 2019

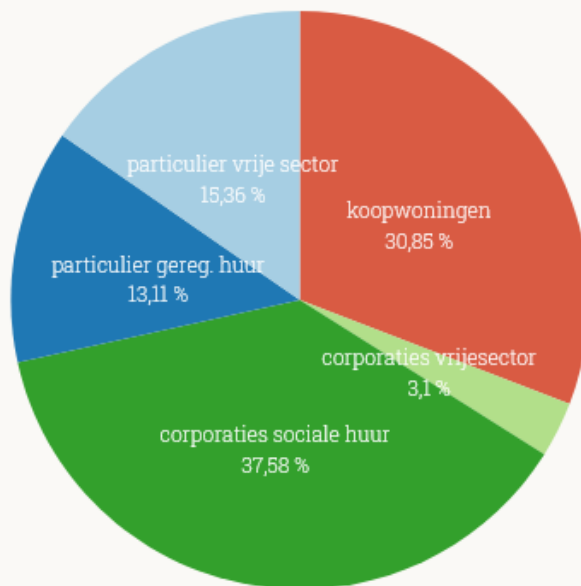
Woningvoorraad Amsterdam naar eigendom



Gemaakt met LocalFocus

Bron: WiA2019/bewerking NUL20

Woningvoorraad naar segment



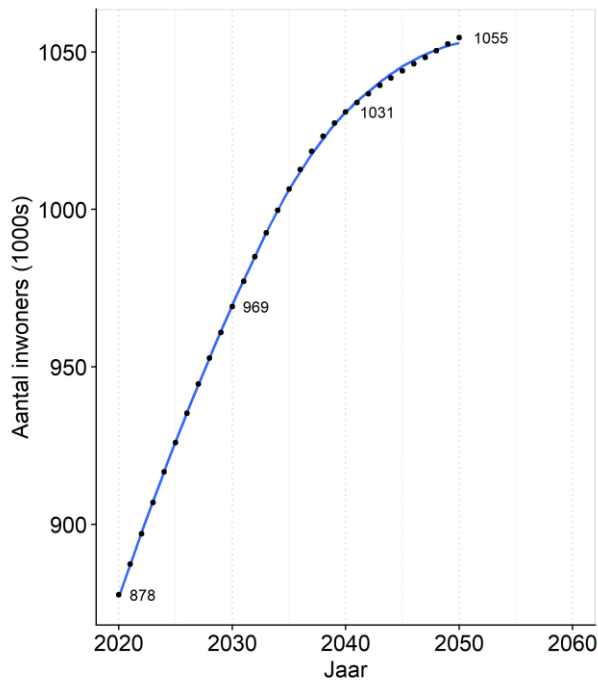
Gemaakt met LocalFocus

Bron: WiA2019/bewerking NUL20

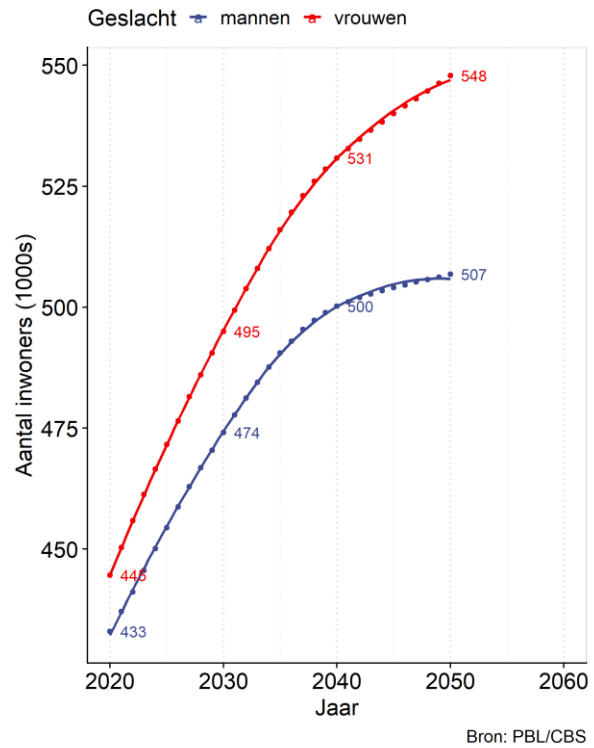
[bron: <https://www.nul20.nl/dossiers/dashboard-amsterdam-woningvoorraad>]

BIJLAGE 2: Bevolkingsontwikkeling Amsterdam

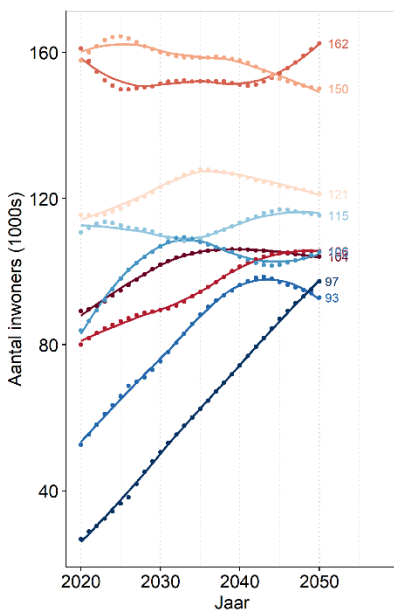
A Totaal



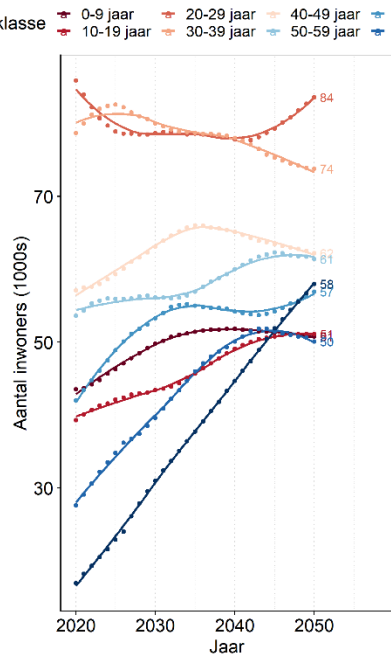
B Man / Vrouw



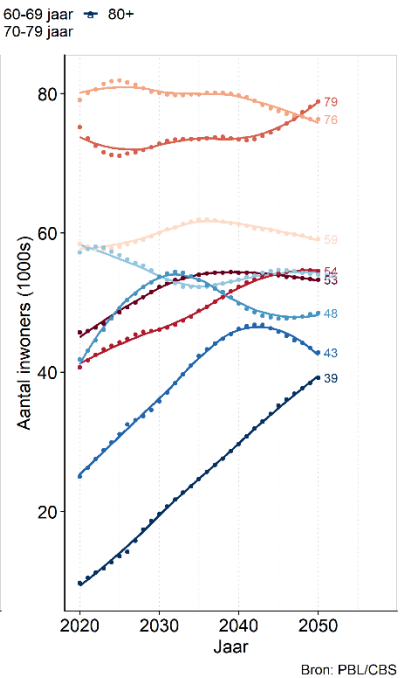
A Totaal



B Vrouwen



C Mannen



BIJLAGE 3: Overzicht gesprekspartners/ geïnterviewden

Aan dit Woonprogramma hebben vele betrokkenen bij de Amsterdamse woningmarkt meegewerkt. We hebben onder andere gesproken met bewoners, woningzoekenden, woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en onderzoekers. Ook zijn er gesprekssessies geweest met betrokken leden van D66. We hebben deze gesprekken stuk voor stuk als waardevol ervaren en willen alle deelnemers dan ook bedanken.

Speciaal willen wij hier noemen:

Pepijn Bakker - strategisch adviseur, Rochdale
Imme van Dijk - expert duurzaamheid, Rochdale
Danny Wijnbelt - directeur ontwikkeling, Eigen Haard
Marion Kranenburg - strategisch adviseur, Eigen Haard
Annemarie van Gils - bestuursadviseur, De Alliantie
Jurgen Klaassen - gebiedsontwikkelaar, De Alliantie
Lex Brans - bouwambassadeur, Provincie Noord Holland
Boy Wesel - manager strategische samenwerking, Bouwinvest
Myriam Zuidervaart – marketing en communicatieadviseur, Bouwinvest
Kenniscgroep D66 Amsterdam Duurzaamheid, o.l.v. Guido van Garderen
D66 kennisgroepen Wonen G4

En tevens dank aan alle deelnemers aan het Stadsgesprek Wonen, waarmee we het proces van start zijn gegaan:

Anne Wilbers - bestuurder Stadgenoot
Indira van 't Klooster - directeur ARCAM
Anouk Reintjens - ontwikkelingsmanager AM
Boy Wesel - manager strategische samenwerking, Bouwinvest
Alexander Hammelburg - (voormalig) raadslid D66 Amsterdam met portefeuille Wonen en Bouwen



Woonprogramma 2022-2026