

Inspraakversie

Woonvisie Oud-Zuid 2008 – 2012 Concept maart 2008

1. Inleiding

Wonen in Amsterdam was in de afgelopen periode onverminderd populair. De vraag naar woningen in de hoofdstad van het land overtreft ruimschoots het aanbod. De focus op het wonen blijft dan ook onverminderd groot. Niet alleen wordt uit alle macht geprobeerd de gewenste nieuwbouw te realiseren ook is er meer aandacht gekomen voor een eerlijke verdeling van de schaarste. Dat geldt zeker voor het centrumgebied van de hoofdstad met daarin ondermeer stadsdeel Oud-Zuid.

Vrijwel overal in Amsterdam – en zeker in Oud-Zuid – overtreft de vraag naar woningen het aanbod. Deze vanuit de aanbodzijde gezien, luxe positie heeft al jaren duidelijk een keerzijde: hoe komt een alleenstaande, gezin, student of oudere aan een wenselijke en betaalbare woning op een woningmarkt die voor een groot deel op slot zit? Een antwoord op die vraag is al jarenlang niet eenduidig te geven. Duidelijk is wel dat door de aanhoudende druk en de algemene stijging van de welvaart, de afgelopen jaren de focus in de stad is verschoven naar ondermeer de huisvesting van specifieke doelgroepen, het aanbod aan grotere woningen en fraudebestrijding.

In 2002 werd door de Stadsdeelraad van stadsdeel Oud-Zuid de *Nota Wonen* vastgesteld. Deze was bedoeld als richtinggevend beleidsstuk op het gebied van het wonen voor de periode tot en met 2007. De belangrijkste doelstellingen (per wijk nader uitgewerkt) waren:

- A. Groei van het aanbod van grotere woningen;
- B. Bevorderen van het eigen woningbezit naar ten minste 25% op 1-1-2007;
- C. Behoud van een ruime overmaat aan goedkope woningen ten opzichte van de primaire doelgroep.

Op deze doelstellingen zal in de monitoring Wonen 2006 uitvoerig worden ingegaan. Duidelijk is dat de doelstelling ten aanzien van het eigen woningbezit is gehaald en dat de voorraad goedkope (huur)woningen de afgelopen jaren, zoals verwacht, is gedaald. Voorts kan worden geconstateerd dat de huidige woningmarkt niet zoveel verschilt van enkele jaren geleden. Ook toen was de marktdruk hoog. Wel zijn er de laatste tijd met name op stedelijk niveau duidelijk andere accenten gelegd en nieuwe afspraken gemaakt. Zo heeft de gemeente Amsterdam een nieuwe Woonvisie opgesteld en zijn er ondermeer afspraken gemaakt in 'Bouwen aan de Stad' en in de Beleidsovereenkomst Wonen 2007-2011. Daarbij zijn onder andere de afspraken over kernvoorraad woningen vervangen door aanbiedingsafspraken. Deze en andere ontwikkelingen rechtvaardigen een nieuwe woonvisie van het stadsdeel.

De eigen ruimte van het stadsdeel op het gebied van het wonen is daarbij beperkt. Het stadsdeel heeft binnen de gemaakte afspraken wel uitvoeringsinstrumenten ter beschikking om keuzes te maken, accenten te leggen en om in overleg te treden met woningcorporaties en andere marktpartijen om zo bepaalde doelstellingen te realiseren. De woonvisie van het stadsdeel is dan ook vooral een nadere uitwerking en invulling op stadsdeelniveau van de centraal stedelijk gemaakte afspraken.

Aan de hand van een zevental doelstellingen worden de belangrijkste onderwerpen op het gebied van het wonen behandeld. In deze visie worden aan deze doelstellingen voorstellen gekoppeld om in de komende jaren te realiseren.

1.2 Leeswijzer

Deze visie is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 is een samenvatting van de visie weergegeven.
- De positie van het stadsdeel in Amsterdam is beschreven in hoofdstuk 2.
- In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de Amsterdamse woningmarkt.
- De kaders van het stedelijk beleid worden in hoofdstuk 4 beschreven.
- In hoofdstuk 5 wordt een karakteristiek van de woningmarkt van Oud-Zuid gegeven.
- In hoofdstuk 6 worden 7 doelstellingen besproken waaraan voorstellen zijn gekoppeld.
- Monitoring en realisatie wordt besproken in hoofdstuk 7.

1.3 Samenvatting

In deze Woonvisie zijn 7 doelstellingen (A t/m G) met betrekking tot het wonen in stadsdeel Oud-Zuid geformuleerd. Per doelstelling zijn voorstellen geformuleerd. Daarbij is rekening gehouden met de gemaakte afspraken op centraal stedelijk niveau en andere regelgeving. Onderstaand treft u eerst de doelstellingen en voorstellen aan die gelden voor het hele stadsdeel, daarna de doelstellingen die uitsluitend gelden voor bepaalde gebieden van het stadsdeel.

Doelstellingen en voorstellen voor het hele stadsdeel:

A	Voldoende aanbod voor laagste inkomensgroepen	<ul style="list-style-type: none"> - Ten minste 45% van de woningvoorraad blijft betaalbaar: tot maximaal €520,- (rekenuur 2007); - Bij nieuwbouw streven naar een gemiddelde van 30% aan sociale huurwoningen, bij grotere nieuwbouwprojecten streven naar 40%; - Ten minste 65% van de verhuringen van corporatiewoningen wordt aangeboden aan de primaire doelgroep en minstens 85% van de vrijkomende corporatiewoningen wordt aangeboden aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens.
B	Behoud woningvoorraad	Actief zoeken naar mogelijke bouwlocaties (operatie stofkam)
C	Versterken middensegment	<ul style="list-style-type: none"> - Met woningcorporaties afspreken om grotere huurwoningen, voorzover niet toegewezen aan huishoudens met lage inkomens, in het middensegment aan te bieden; - Bij verkoop onder voorwaarden van corporatiewoningen streven naar 100 woningen voor het middensegment;
D	Realiseren van woonzorg	<ul style="list-style-type: none"> - Bij nieuwbouw in de sociale sector, in overleg met woningcorporaties, ten minste 30% inzetten op de doelgroep ouderen en mensen met een beperking; - In eerste instantie streven naar een experiment bij woningtoewijzing waardoor een deel van een toekomstig nieuwbouwproject kan worden toegewezen aan ouderen en mensen met een beperking; - In de nieuwbouw streven naar zo veel mogelijk levensloopbestendige en/of aanpasbare woningen; - Met woningcorporaties afspraken maken om bij alle ingrijpende renovaties in de bestaande voorraad 100% aanpasbare woningen te realiseren; - Streven naar experiment woningtoewijzing; - streven naar ten minste één kleinschalig complex met 24-uurszorg;
E	Meer huisvestingsmogelijkheden voor Gezinnen	<ul style="list-style-type: none"> - Het samenvoegen van woningen zoveel mogelijk beperken; wel meewerken indien een samengevoegde woning wordt gerealiseerd beneden de huurtoeslaggrens; - Met de corporaties afspreken om grotere huurwoningen, voor zover niet toegewezen aan huishoudens met lage (midden)inkomens, in het middensegment aan te bieden; - Bij nieuwbouw van woningen beneden de huursubsidiegrens streven naar 30% grotere woningen van ten minste 100 m² gbo t.b.v. grotere gezinnen.
E	Meer huisvestingsmogelijkheden voor Jongeren en studenten	<ul style="list-style-type: none"> - Nagaan of ten minste één nieuwe permanente locatie kan worden gerealiseerd voor huisvesting van jongeren en/of studenten en één tijdelijke locatie; - In overleg met corporaties nagaan of bij renovatieprojecten eenheden voor jongeren en/of studenten kunnen worden gerealiseerd; - Ondersteunen van initiatieven om door verbouw van niet woongebouwen (bijv. zolderkamers) eenheden voor jongeren en studenten aan de voorraad toe te voegen;

E	Meer huisvestingsmogelijkheden voor andere doelgroepen	-Zoveel mogelijk proberen ook andere specifieke doelgroepen in het stadsdeel te huisvesten. In het geval dat niet lukt actief in overleg treden met andere partijen voor het vinden van alternatieve oplossingen buiten het stadsdeel; - Ten aanzien van de taakstelling maatschappelijke opvang (dak- en thuislozen) ten minste één locatie voor 20 eenheden realiseren.
F	Bestrijden van woonfraude	- Actief deelnemen aan de bestrijding van woonfraude ondermeer middels het ondersteunen van Zoeklichtacties en daarbij streven om ten minste éénmaal in de twee jaar een Zoeklichtactie in het stadsdeel te laten plaatsvinden; - Actieve aanpak van illegale hotels en andere illegale woningonttrekkingen.
G	Verhogen woonkwaliteit en duurzaamheid	- In 2008 beginnen met het op selectieve wijze actief aanschrijven bij panden die zichtbaar verloederen; - Met woningcorporaties, particuliere eigenaren en ontwikkelaars in overleg treden om de doelen t.a.v. een duurzame stad te realiseren.

Doelstellingen en voorstellen gerelateerd naar de drie gebieden binnen het stadsdeel:

		West	Midden	De Pijp
A	Verkopen sociale huurwoningen	Alleen in Stadion- en Schinkelbuurt conform vastgestelde quota, waarbij het streven is: - 25% voor het middensegment; - stimuleren van MGE en koopgarant, m.n. in de Marathon- en Stadionbuurt. - zo weinig mogelijk verkoop van zowel grotere woningen, als die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een beperking; - streven naar beperkte verkoop bij vernieuwingsprojecten en leefbaarheidsbevordering;	Geen verkopen toegestaan	Verkopen toegestaan conform vastgestelde quota voor de Oude- en de Nieuwe Pijp, waarbij het streven is: - 25% voor het middensegment; - stimuleren MGE en koopgarant; - zo weinig mogelijk verkoop van zowel grotere woningen, als die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een beperking; - streven naar beperkte verkoop in het kader van vernieuwingsprojecten en leefbaarheidsbevordering.
A	Splitsen particuliere huurwoningen; knelpuntenpot	Alleen in zeer bijzondere gevallen kan het stadsdeel bij complexgerichte aanpak een beroep doen op de knelpuntenpot	Geen beroep doen op de knelpuntenpot	Alleen in zeer bijzondere gevallen kan het stadsdeel bij complexgerichte aanpak een beroep doen op de knelpuntenpot
B	Reguleren van woningonttrekkingen en het samenvoegen van woningen	Meewerken aan het samenvoegen van woonruimten, onder bepaalde voorwaarden	Geen medewerking verlenen het samenvoegen van woonruimten, met als uitzondering samen-voeging door eigenaar-bewoner ingeval van te kleine woning t.o.v. gezinssituatie	Meewerken aan het samenvoegen van woonruimten, onder bepaalde voorwaarden

C	Realiseren van meer huisvestingsmogelijkheden voor middeninkomens	Op nieuwbouwlocaties die daarvoor in Schinkel- en Hoofddorppleinbuurt in aanmerking komen ook kleine koopappartementen realiseren		Op nieuwbouwlocaties die daarvoor in de Pijp in aanmerking komen ook kleine koopappartementen realiseren
D	Realiseren van een woonservicewijk	Streven naar een woonservicewijk in de Stadion-Marathonbuurt	Pas na 2012	Onderzoeken of ook in een deel van De Pijp een woonservicewijk kan worden gerealiseerd.
E	Meer huisvestingsmogelijkheden voor jongeren en studenten	Zoeken en realiseren van zowel tijdelijke als permanente huisvesting voor jongeren en studenten		Zoeken en realiseren van zowel tijdelijke als permanente huisvesting voor jongeren en studenten

2. Positie stadsdeel Oud-Zuid

De druk op de woningmarkt in Amsterdam is vooral hoog in het centrumgebied. Daarbij is het centrumgebied steeds meer naar buiten toe uitgedijd. Stadsdeel Oud-Zuid wordt daarmee steeds meer een onderdeel van het centrum van Amsterdam. Het beleid van het stadsbestuur is er op gericht de stad, met het centrumgebied daarbij voorop zo goed mogelijk te ontwikkelen op het gebied van de kenniseconomie, vestigingsklimaat, creativiteit en regionale - en internationale samenwerking. Op die manier zou Amsterdam een eigen, onderscheidende plek moeten veroveren in de top van de Europese steden: Amsterdam als Topstad.

Met het uitdijende centrumgebied en de ontwikkeling van de Zuidas* als mogelijk nieuw stedelijk zwaartepunt maakt Oud-Zuid meer en meer deel uit van het gezichtsbepalende deel van de stad. Dit geldt niet alleen het gebied rondom het Museumplein, maar ook buurten zoals de Oude Pijp, de Willemsparkbuurt, de Apollobuurt en het gebied rondom Olympisch Stadion worden attractiepunten van grootstedelijke betekenis.

Voor de woningmarkt betekent dit een verheviging van de al hoge marktdruk, zowel voor koop- als huurwoningen. Het is de belangrijkste opgave voor het woonbeleid om het stadsdeel in deze omstandigheden toegankelijk te houden voor alle bevolkingsgroepen en nieuwkomers. Het streven naar een ongedeelde stad is voor Oud-Zuid daarom bijzonder actueel. Stadsdeel Oud-Zuid is een belangrijk en mooi deel van Amsterdam. De kansen en bedreigingen van het stadsdeel moeten altijd in de stedelijke context geplaatst en gezien worden. Ook het woonbeleid van het stadsdeel valt binnen de kaders die de stad biedt. De woningmarkt in het stadsdeel is geen op zichzelf functionerende markt maar is een onderdeel van de regionale woningmarkt. Zo maakt Amsterdam deel uit van de Stadsregio Amsterdam. Dit is vooral van belang voor de woonruimteverdeling. Via Woningnet kunnen woningzoekenden uit de hele regio hun woonduur inzetten bij het zoeken naar een andere woning in de regio. Daarnaast is er samenwerking bij het opstellen van een regionale woonvisie en is er veelal afstemming over typen nieuwbouw woningen in de regio. Burgemeester en wethouders van Amsterdam sluiten hierbij op aan dooruit te gaan van een metropoolontwikkeling voor de regio, met Amsterdam als middelpunt. .

Rol Stadsdeel

De invloed van een stadsdeel op de woningmarkt is zeer beperkt. Niet alleen door de regionale schaal van de markt maar vooral ook doordat veel beleid en afspraken met betrekking tot het wonen niet door de stadsdelen worden gemaakt. Dit geldt onder andere

voor de kaders van woonruimteverdeling, nieuwbouwbeleid, afspraken met woningcorporaties en dergelijke. Uiteraard gaat dit ook op voor de landelijke regelgeving ten aanzien van huurniveau, huurbescherming en dergelijke. Daar komt nog bij dat het stadsdeel niet zelf woningen bouwt of verbetert en daarom van investeerders en eigenaren afhankelijk is, om bepaalde doelen op het gebied van het wonen te realiseren.

Bovendien kan worden geconstateerd dat het eigen woonbeleid van een stadsdeel in de afgelopen jaren meer en meer is ingekaderd door regionale - maar vooral ook stedelijk gemaakte afspraken. Dit geldt bijvoorbeeld voor de gemaakte aanbiedingsafspraken (zie H 4.). Het stadsdeel heeft er daarom voor gekozen veelal direct betrokken te zijn bij het vaststellen van het stedelijk woonbeleid door een relatief grote inbreng op zowel bestuurlijk als op ambtelijk niveau. Zo heeft de portefeuillehouder Wonen van het stadsdeel zitting in zowel het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg als het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg Particulieren.

Het voorgaande wil niet zeggen dat het stadsdeel geen eigen verantwoordelijkheid heeft ten aanzien van het woonbeleid, of dat het stadsdeel met lege handen staat. Er zijn nog steeds zowel doelen als uitvoeringsinstrumenten die het stadsdeel ter beschikking staan om *verschil* te kunnen maken in het wonen en leven van de burgers van ons stadsdeel. Duidelijk is echter dat de grenzen voor het eigen woonbeleid beperkt zijn.

In deze visie wordt de ruimte opgezocht, zowel om beleidsprioriteiten te benoemen als om ervoor te gaan zorgen dat die prioriteiten verwezenlijkt kunnen worden.

* In het project Zuidwaarts werkt Oud-Zuid samen met stadsdeel ZuiderAmstel en de Dient Ruimtelijke Ordening om de kansen en mogelijkheden van het gebied rondom de Zuidas in kaart te brengen.

3. De woningmarkt in Amsterdam

Volgens het onderzoek *Wonen in Amsterdam 2005*, geeft een kwart van de Amsterdamse huishoudens aan op korte termijn te willen verhuizen. Daarnaast zou nog eens 30% misschien wel willen verhuizen. Ongeveer 19% is ook daadwerkelijk actief op zoek naar een andere woning. De meeste bewoners willen in Amsterdam blijven wonen, maar kunnen niet een gewenste woning vinden of staan achter in de rij. Doordat het woningaanbod onvoldoende aansluit op de vraag is de doorstroming laag. Dit komt niet alleen doordat er onvoldoende woningen zijn in de hogere segmenten, het gaat ook om de grootte van woningen en de betaalbaarheid (zo willen veel mensen die in een sociale huurwoning wonen best verhuizen naar een wat grotere woning, maar is de prijs te hoog ten opzichte van de ruimtewinst). Voorts draagt het huidige woonruimte verdeelsysteem er toe bij dat bewoners langer op hun huidige woning blijven zitten (het duurt bijzonder lang om voldoende woonduur op te bouwen om kans te maken op een andere huurwoning). Het belangrijkste antwoord van de gemeente Amsterdam om de doorstroming te bevorderen was het aanjagen van de nieuwbouwproductie, waardoor het aanbod aan woningen voor diverse doelgroepen zou worden vergroot. Geconstateerd kan worden dat in de afgelopen jaren de nieuwbouwproductie inderdaad aanzienlijk is toegenomen. Andere maatregelen om de doorstroming te bevorderen zijn echter eveneens van belang. Voorbeelden hiervan zijn onder andere de experimenten die worden uitgevoerd om te kijken of er tot een ander verdeelsysteem kan worden gekomen, het splitsing- en verkoopbeleid huurwoningen en specifieke regelingen zoals regelgeving ten aanzien van short stay en de regeling 'van groot naar beter' (mensen die in een grote woning wonen en liever willen verhuizen naar een kleinere, kunnen daarbij hulp krijgen). Een andere manier om woningen beschikbaar te krijgen voor de doelgroep is de bestrijding van woonfraude. Een andere voorwaarde om de doorstroming te bevorderen ligt op het gebied van de financiering van de woningmarkt. Het gaat hierbij ondermeer om het stelsel van

huurtoeslagen, huurbelasting en hypotheekrenteaftrek. Deze zaken liggen uiteraard buiten het beleidsterrein van de gemeente. Er vindt over deze zaken echter wel regelmatig overleg plaats tussen de gemeente en het Rijk.

Het kabinet Balkenende III wilde de woningmarkt - het is niet alleen een Amsterdams probleem - vooral openbreken door de huurmarkt voor een deel te liberaliseren. De vergaande voorstellen zijn uiteindelijk niet doorggegaan. Het huidige kabinet zet vooral in op 40 probleemwijken in Nederland*. De discussie over hoe de huidige woningmarkt het beste kan worden vlotgetrokken is daarmee naar verwachting echter niet van de baan. Zo publiceerde in oktober 2007 de VROMRaad het rapport *'Tijd voor keuzes, perspectief op een woningmarkt in balans'*. Geconcludeerd wordt dat het niet functioneren van de woningmarkt een maatschappelijk probleem is en dat bij ongewijzigd beleid de problemen en risico's verder zullen toenemen met betrekking tot de spanning op de woningmarkt, kloof tussen huur en koop en inkomensderving van de overheid. Hoe deze discussie zal aflopen en wat dat voor mogelijke consequenties op termijn zal hebben voor de woningmarkt in Amsterdam zal moeten worden afgewacht. De verwachting is niet dat deze discussie binnen de duur van deze woonvisie zal zijn afgerond.

* Van de 40 probleemwijken bevinden zich 5 in Amsterdam, geen daarvan bevindt zich in Oud-Zuid

4. Kaders stedelijk beleid

De belangrijkste kaderstellende documenten vanuit de stad voor de stadsdelen met betrekking tot het wonen zijn de afspraken met de woningcorporaties in Bouwen aan de Stad en de daaruit voortvloeiende Beleidsvereenkomst Wonen 2007-2011, de Woonvisie gemeente Amsterdam *Wonen in de Metropool*, het Convenant Verkopen Sociale huurwoningen, het aangepaste splitsingsbeleid voor de particuliere huursector en het Woonservicepact. Tot slot zijn door de gemeente Amsterdam voorstellen gedaan t.a.v. het reguleren van kort verblijf in woningen (short stay). Hierbij wordt kort op deze documenten ingegaan.

A. Bouwen aan de stad

Eind 2006 hebben de gemeente Amsterdam en de woningcorporaties afspraken gemaakt over de woningbouwproductie. Daarbij is ondermeer overeengekomen dat de productie tot 2011 gemiddeld voor 70% bestaat uit marktwoningen en 30% uit sociale huurwoningen (= 6.000 woningen in vier jaar). Tevens werd daarbij afgesproken dat die 30% niet bij ieder project hoeft te worden gerealiseerd.

Binnen het programma voor de 6.000 sociale huurwoningen is afgesproken dat het gaat om 3.000 gewone sociale huurwoningen (met in begrip van die in woonservicewijken), 1.500 voor ouderen en zorgbehoevenden en 1.500 voor grotere huishoudens.

Voorts zijn met de corporaties aanbiedingsafspraken gemaakt. Dit houdt in dat de corporaties garanderen dat ten minste een vastgelegd percentage van de in verhuur gebrachte woningen wordt verhuurd aan nader omschreven inkomensgroepen. Daarbij wordt in absolute zin een minimum aantal per inkomensgroep per vier jaar vastgelegd. Daardoor wordt zekerheid geboden dat lager betaalden voldoende aan bod komen op de woningmarkt. Voor de periode 2007 tot 2011 is afgesproken dat de corporaties garanderen dat ten minste 65% van de verhuringen wordt aangeboden aan de primaire doelgroep en minstens 85% aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. In absolute aantallen: gegarandeerd wordt ten minste 26.000 verhuringen aan de primaire doelgroep en ten minste 34.000 aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Boven de 48.000 verhuringen zijn corporaties vrij in de verhuringen aan inkomensgroepen. Deze afspraken gelden voor drie verschillende gebieden afzonderlijk (ingedeeld op basis van marktdruk). Eén van deze gebieden is het *centrumgebied*, het gebied

met de hoogste marktdruk dat bestaat uit de stadsdelen Centrum, ZuiderAmstel, Oud-West, Oud-Zuid en enkele kleinere locaties.

Het is een goede zaak dat door deze aanbiedingsafspraken wordt bepaald hoeveel van de beschikbaar komende woningen jaarlijks aan de primaire doelgroep wordt toegewezen. Dat heeft meer effect dan de daarvoor gehanteerde kernvoorraadafspraken, immers daarbij werden alle goedkope huurwoningen meegerekend, ondanks het feit dat een groot deel daarvan jarenlang niet op de woningmarkt beschikbaar komt omdat de huurders van die woningen niet verhuizen. Het vervangen van de kernvoorraadafspraken is daarom op zichzelf een goede zaak. Belangrijk hierbij is echter wel dat de aanbiedingsafspraken niet meer gemaakt zijn per stadsdeel maar per marktgebied. Hoewel de effecten van de maatregelen wel per stadsdeel worden gemonitord, zijn de sturingsmogelijkheden op stadsdeelniveau hierdoor verminderd. Zie bijlage 1 voor meer informatie.

B. Beleidsvereenkomst Wonen 2007-2011

De gemaakte afspraken in *Bouwen aan de stad* vormden de leidraad voor de *Beleidsvereenkomst Wonen 2007-2011*. Ook in deze overeenkomst tussen woningcorporaties, gemeente Amsterdam, stadsdelen en Huurdersvereniging Amsterdam(HA) is een omslag gemaakt van het maken van afspraken over de voorraad woningen naar afspraken over beschikbaar komende woningen voor mensen die het nodig hebben. Stadsdeel Oud-Zuid heeft actief meegewerkt aan de totstandkoming van deze afspraken en het Dagelijks Bestuur heeft met deze afspraken ingestemd.

De belangrijkste afspraken zijn:

- gegarandeerd aantal betaalbare woningen beschikbaar door gerichte toewijzing van leegkomende woningen in de bestaande voorraad en door gerichte productie van nieuwbouw; de zogenaamde aanbiedingsafspraken;
- de aanbiedingsafspraken richten zich in het bijzonder op de primaire doelgroep, de middeninkomens, grote gezinnen, mensen die zorg nodig hebben en studenten/jongeren;
- een uitbreiding van het aantal tot 2016 te verkopen sociale huurwoningen met 12.000 (zie ook hierna);
- met kracht doorzetten van de stedelijke vernieuwing waarbij de gezamenlijke opgave niet alleen fysiek maar juist ook sociaal en economisch is;
- uitstoot van CO2 beperken door energiebesparing.

C. Woonvisie gemeente Amsterdam

De stedelijke woonvisie "*Wonen in de Metropool*" bevat een aantal beelden of thema's die enerzijds de bestaande stad Amsterdam schetsen en anderzijds de ambities van Amsterdam verwoorden. De eerder genoemde gebiedsindeling van Amsterdam op basis van marktdruk, wordt ook in deze woonvisie aangehouden. Het Amsterdamse stadsbestuur wil zowel een attractieve stad met de nadruk op de economische kracht van de stad als een ongedeelde stad gericht op het voorkomen van sociale segregatie en ruimtelijke tweedeling. De collegeambitie *Mensen maken de Stad* is vertaald naar zeven thema's voor de toekomst van het wonen in Amsterdam. Deze thema's zijn:

1. Emancipatiestad: de mogelijkheid voor iedereen om zich te ontwikkelen, ook op de woningmarkt.
2. Ongedeelde stad: gemengde wijken van arm/rijk, jong/oud, autochtoon/allochtoon.
3. Betaalbare stad: betaalbaarheid van het wonen als een van de basisbehoeften.
4. Vernieuwde stad: prachtwijken voor alle Amsterdammers.

5. Topstad: wonen als voorwaarde voor een sterke economische concurrentiepositie van Amsterdam en haar omgeving.
6. Zorgzame stad: een herbergzame plek voor ouderen, gehandicapten en een ieder die zorg behoeft.
7. Duurzame stad: een forse bijdrage van het wonen in het verminderen van het energieverbruik in de stad.

De woonvisie van de gemeente Amsterdam zal vooral de leidraad vormen voor het toekomstig handelen van de gemeente Amsterdam, naar marktpartijen, stadsdelen en andere actoren. Een uitgebreidere toelichting op de woonvisie treft u aan in bijlage 2 .

D. Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008 t/m 2016

De afspraken over de verkoop van sociale huurwoningen in *Bouwen aan de Stad* en de *Beleidsvereenkomst Wonen* zijn verwerkt in een nieuw convenant *Splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008-2016*. Dit nieuwe convenant tussen stad, stadsdelen, de HA en de woningcorporaties is een vervolg op het eerdere convenant 2002-2007 en bevat een aantal afspraken over splitsen en verkopen van sociale huurwoningen. De belangrijkste zijn:

- uitbreiding van het aantal verkopen met 12.000 (vanaf 2012);
- gelijkmatige spreiding van de verkopen in de tijd;
- overgang van stadsdeelquota naar quota per marktgebied (vanaf 2012);
- verkoop onder voorwaarden tellen niet mee in de verkoopquota;
- samenhang tussen verkoopafspraken en aanbiedingsafspraken.

In hoofdstuk 5 onder C. zal hier nader op worden ingegaan. Het Dagelijks Bestuur heeft met dit convenant ingestemd.

E. Woonservicepact

In 2007 zijn betrokken partijen op het gebied van wonen, zorg en dienstverlening (stad, stadsdelen, zorgaanbieders en woningcorporaties), het Woonservicepact overeengekomen. Doel is tegemoet te komen aan de groeiende behoefte van mensen om zelfstandig te blijven wonen, ook als ze daar dagelijks zorg bij nodig hebben. Veelal moeten ouderen nu nog hun zelfstandigheid opgeven als hun gezondheid achteruit gaat. Ook voor mensen met een handicap is het vaak moeilijk om helemaal zelfstandig te wonen. De woonservicewijken bieden die mogelijkheid wel. Woningen en de openbare ruimte er omheen worden rolstoelgeschikt gemaakt, maaltijden aan huis bezorgt, verzorgend personeel komt bij de mensen thuis en alarmeringssystemen worden aangelegd. Een belangrijke rol hierbij spelen de loketten Zorg en Samenleven van de stadsdelen. Afsproken is dat alle stadsdelen in 2008 een uitgewerkt plan opstellen om op termijn te komen tot ten minste één woonservicewijk per stadsdeel. In hoofdstuk 6 onder D. wordt hier nader op ingegaan.

Stadsdeel Oud-Zuid is onderdeel van Amsterdam. Dit betekent ook het accepteren van en royaal meewerken aan voornoemde gezamenlijke stedelijke afspraken. Van het overeengekomen beleid kan dan ook niet door de stadsdelen worden afgeweken. Wel kunnen de stadsdelen, binnen de vastgestelde kaders, het beleid in veel gevallen zelf nader invullen. In Hoofdstuk 5 zal hier nader op worden ingegaan.

F. Short Stay

In Amsterdam is nog geen beleid voor het reguleren van kort verblijf in woonruimte (= short stay). De gemeente Amsterdam heeft wel de intentie dat te doen (het korter dan 6 maanden verblijven in een woning is geen wonen in de zin van de Huisvestingswet). Het gaat hierbij om verhuur van woningen voor kort verblijf aan met name (buitenlandse) werknemers. Mogelijkheden voor short stay worden door de gemeente Amsterdam van groot belang geacht

voor de (inter-)nationale economische positie van Amsterdam. Stadsdeel Oud-Zuid is na stadsdeel Centrum het belangrijkste stadsdeel van short stay voorzieningen. Naar schatting biedt Oud-Zuid al huisvesting voor 20% van deze groep.

Voorgesteld wordt ondermeer short stay alleen mogelijk te maken in woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Uitgangspunt is dat maximaal 10% van de geliberaliseerde huurwoningen in de stad kunnen worden onttrokken voor short stay. Voorgesteld wordt daarom een stedelijk quotum in te stellen van 825 woningen, middels een quoteringsysteem te verdelen over verschillende stadsdelen. Aan stadsdeel Oud-Zuid is voorgesteld een quotum toe te kennen van (maximaal) 175 woningen. Gelet op het percentage vrije sectorwoningen wordt dit als een redelijk aantal ervaren.

Het stadsdeel bepaalt zelf hoe het quotum over het stadsdeel zal worden verspreid, middels het afgeven van een tijdelijke woningonttrekkingsvergunning en vrijstellingsvergunning die in eerste instantie voor vijf jaar zullen worden verleend. Deze voorstellen moeten nog nader worden uitgewerkt en vastgesteld. Na vaststelling van een definitief beleidskader zal het stadsdeel gebiedsgericht beleid hierover vaststellen.

5. Karakteristiek stadsdeel Oud-Zuid in Amsterdam

Per 1-1-2007 telt stadsdeel Oud-Zuid 47.739 woningen en 83.633 inwoners. De verwachting is dat het aantal woningen de komende jaren nog met enkele honderden woningen zal stijgen, maar het aantal inwoners op den duur toch weer zal gaan dalen als gevolg van een daling van de gemiddelde woningbezetting. Op 1-1-2008 bedroeg deze 1,75 bewoners per woning.

In vergelijking met geheel Amsterdam telt de woningvoorraad in Oud-Zuid wat meer koop, veel meer particuliere verhuur en beduidend minder sociale verhuur. Het eigen woningbezit is de laatste jaren gegroeid van ca. 16% in 2002 naar 25,4% in 2007¹. In samenhang hiermee daalde het aandeel particuliere huurwoningen van 51,4% naar 43,4%. Ook het aandeel corporatiewoningen daalde licht van 32,5% naar 31,2% van de woningvoorraad.

Gelet op de betaalde huurprijs is er ook *binnen* de huurvoorraad een verschuiving te zien. Volgens het onderzoek Wonen in Amsterdam '07 daalde het aandeel goedkope huurwoningen (de kernvoorraad-plus) van ca. 63% in 2001 naar 50% in 2007 (in % van de totale woningvoorraad in Oud-Zuid). Het aandeel woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (vml huursubsidiegrens) daalde van 74% naar 63%, terwijl het aandeel woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens steeg van 5% naar 8%. Het percentage koopwoningen steeg volgens dit onderzoek van 21% naar 29% (meer dan volgens de gegevens van O+S). De verwachting is dat dit percentage de komende jaren nog verder zal toenemen mede gelet op het aantal particuliere huurwoningen dat al wel is gesplitst maar niet verkocht (de zgn. splitsingsvijver)², de nog te verkopen sociale huurwoningen en geplande nieuwbouw in de komende jaren.

Geconcludeerd kan worden dat er zowel sprake is van een verschuiving van goedkope huur naar duurdere huur, als van stijging van het aandeel koopwoningen. Deze verschuiving vindt veel sterker plaats in de particuliere sector dan in de sociale sector (corporaties).

¹ Het betreft hier de gegevens van O+S. Het tweejaarlijkse enquêteonderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) laat voor mei 2007 een wat hoger percentage koop zien (28,9%). Aangenomen wordt dat een deel van de koopwoningen in de O+S-cijfers buiten beeld blijven en de uitkomst van Wonen in Amsterdam hier een iets beter beeld geeft van het aandeel koop (zie voor nadere uitleg Monitor VH-beleid 2005).

² Per 1-1-2007 ca. 5800 gesplitste particuliere huurwoningen

Tabel 1: Ontwikkeling huurcategorieën (betaalde huur) en koop voor alle woningen in Oud-Zuid volgens het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA2001 en WiA2007).

huurklasse of koop	situatie in 2001 (volgens oude def. kv+)					situatie in 2007 (nieuwe def. kv+)				
	sociale verhuur	part. verhuur	koop	totaal %	aantal woningen	sociale verhuur	part. verhuur	koop	totaal %	aantal woningen
kernvoorraad-plus (kv+)	30,7	32,2	-	62,9	29680	25,9	23,9	-	49,7	23747
overige huur tot 2e aftoppingsgrens	2,4	4,7	-	7,1	3369	4,1	4,9	-	8,9	4271
overige huur tot huurtoeslaggrens	0,3	4,0	-	4,3	2032	1,1	3,2	-	4,3	2050
dure huur boven huurtoeslaggrens	0,1	4,6	-	4,7	2202	0,3	7,8	-	8,1	3885
koop	-	-	21,0	21,0	9887	-	-	28,9	28,9	13786
totaal	33,5	45,5	21,0	100,0	47169	31,3	39,8	28,9	100,0	47739

In Oud-Zuid bevinden zich zowel meer kleine woningen (<60 m²), als meer heel grote woningen (>100 m²) dan gemiddeld in Amsterdam; wat te maken heeft met het zeer uiteenlopende karakter van de verschillende gebieden binnen Oud-Zuid. Ongeveer 62% van de woningen is kleiner dan 60 m² nuttig woonoppervlak (gemiddeld 64 m²).³

In vergelijking met Amsterdam heeft Oud-Zuid een relatief groot aandeel hoge inkomens, ongeveer evenveel middeninkomens en een laag aandeel primaire doelgroep (lage inkomens). Gedurende de periode 2001-2007 heeft er in Oud-Zuid (sterker dan in Amsterdam) een verschuiving plaatsgevonden richting meer huishoudens met een hoger inkomen. Zo nam het aandeel huishoudens met een inkomen tot €1.988,- (= voormalige ziekenfondsgrens, prijspeil 2007) af van 59% in 2001 naar 48% in 2007, terwijl de inkomens vanaf €2.575,- (ca. 1,5 modaal) stegen van 28% naar 35%.

In de koopwoningen woont duidelijk het grootste aandeel hoge inkomens, maar in de huurwoningen is het aandeel hogere inkomens de laatste jaren wel wat sneller gestegen.

Tabel 2: Ontwikkeling inkomensgroepen in Oud-Zuid volgens het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA2001 t/m WiA2007).

inkomensgroepen*	2001	2003	2005	2007			
	totaal %	totaal %	totaal %	totaal %	waarvan wonend in: kv+	ov. huur	koop
lage inkomens (primaire doelgroep)	33	27	29	26	43	18	5
lage middeninkomens (sec. doelgr. tot € 1988)	26	25	25	22	31	19	10
hogere middeninkomens (€ 1988 tot € 2575)	14	15	14	17	15	20	19
hoogste middeninkomens (€ 2575 tot € 3116)	28	33	9	9	6	11	14
hoge inkomens (vanaf € 3116)			23	26	5	32	53
totaal	100	100	100	100	100	100	100

* de genoemde bedragen betreffen het netto maandinkomen per huishouden, prijspeil 2007 (voor de andere jaren gelden vergelijkbaar lagere bedragen)

De tevredenheid van de bewoners in Oud-Zuid over de eigen woning is sinds 2001 gemiddeld iets toegenomen. Het rapportcijfer hiervoor is iets hoger dan het gemiddelde voor heel Amsterdam. Ook de waardering voor de staat van onderhoud van de eigen woning is toegenomen, maar wijkt nauwelijks af van het stadsgemiddelde.

Het totaaloordeel over de leefbaarheid van de buurt waarin men woont, scoort in Oud-Zuid wel duidelijk hoger dan voor gemiddeld in de stad. Dit geldt voor alle wijken in Oud-Zuid. De rapportcijfers variëren van 7,4 in de Nieuwe Pijp tot 8,5 in de Apollobuurt.

³ Hier wordt als oppervlaktemaat het nuttig woonoppervlak gehanteerd, een benadering van het woningoppervlak volgens het woningwaarderingstelsel.

Tabel 3: Ontwikkeling van de leefbaarheid en tevredenheid over de eigen woning.

WiA 2001 t/m 2007 indicatoren leefbaarheid	totaal Oud-Zuid				totaal Amsterdam			
	2001	2003	2005	2007	2001	2003	2005	2007
tevredenheid over eigen woning	7,3	7,4	7,5	7,6	7,1	7,2	7,2	7,4
staat van onderhoud eigen woning	6,6	6,7	6,8	7,0	6,6	6,8	6,8	7,0
totaaloordeel over de buurt	7,6	7,9	7,9	7,9	6,9	7,0	7,1	7,2

A. Centrumgebied

Een aanzienlijk deel van het stadsdeel kan gerekend worden tot het stedelijk centrumgebied. Het centrumgebied kenmerkt zich door hoge bebouwingsdichtheid en een sterke menging van wonen, werken en voorzieningen. De Oude Pijp, het Museumkwartier en een deel van de Willemsparkbuurt behoren tot dit gebied. De Oude Pijp vertegenwoordigt daarin vooral het lagere segment, Museumkwartier en Willemsparkbuurt het hogere segment. Op sommige plekken is het wonen nevens geschikt aan de centrumstedelijke functie met winkels, kantoren, horeca, hotels, culturele instellingen en instituties.

Grenzend aan het centrummilieu, deels ermee vervlochten, zijn de woongebieden, waarin door de dichtheid en bebouwingswijze, en de aanwezigheid van bijzondere gebouwen en instellingen, het centrum-stedelijke karakter voelbaar is: Nieuwe Pijp, Stadion- en Beethovenbuurt e.o., de Willemsparkbuurt achter de doorgaande wegen, de Schinkelbuurt en Hoofddorppeinbuurt. Alle gebieden worden getypeerd door overwegend vooroorlogse bebouwing in gesloten bouwblokken. De woningen zijn in de meeste gevallen appartementen, verdeeld over 1 of 2 bouwlagen.

B. Particuliere voorraad

Zoals eerder vermeld is de particuliere verhuur voor Amsterdamse begrippen in Oud-Zuid nog altijd sterk vertegenwoordigd (zie tevens woningbestand per wijk). De voorraad particuliere huurwoningen beneden de huurgrens heeft een belangrijke impuls gegeven tot de afname van de het aantal huurwoningen, met tegelijkertijd een toename van het eigen woningbezit. In de particuliere voorraad bevinden zich veel van de betaalbare huurwoningen. Ongeveer 64% van de particuliere huurwoningen behoorde in 2005 tot de goedkope voorraad. Meer dan de helft bestaat uit kleine woningen (< 60m²) en het overgrote deel is van voor 1940.

In de afgelopen jaren was het beeld - onder andere vanwege de overmaat aan kleine goedkope huurwoningen - dat de particuliere huursector geleidelijk aan mocht uitsterven. Voor de huisvesting van de laagste inkomensgroepen zouden de corporaties de 'ijzeren voorraad' beheren. Daarbij was ook het argument dat met de particuliere verhuurders geen afspraken zijn te maken. De particuliere verhuur vervult in Oud-Zuid echter een belangrijke functie op de woningmarkt. Hier geldt geen toewijzing volgens woonduur. Voor nieuwkomers en starters op de markt is dit van groot belang. De ondoorzichtigheid van het aanbod van particuliere huurwoningen is daarbij wel een probleem. Daarbij laat de woontechnische kwaliteit meer dan bij het sociale aanbod te wensen over.

De verhuur van duurdere huurwoningen, speelt een vergelijkbare rol voor nieuwkomers in de stad of voor gevestigden die niet kiezen voor, of niet in staat zijn om, een woning te kopen. Geconcludeerd kan worden dat dankzij de particuliere huursector Amsterdam en daarmee ook Oud-Zuid nog enigszins open staat voor nieuwkomers en starters, ook wanneer zij een laag

inkomen hebben. In de concept Woonvisie van de gemeente Amsterdam is om die reden voor het gebied binnen de Ring behoud van een groot deel van de kleine oude woningen als doelstelling opgenomen.

Particuliere eigenaren zijn slechts zeer beperkt georganiseerd en het is daardoor niet goed mogelijk om met particuliere eigenaren algemene afspraken te maken. Daar het gemeentelijk beleid net zo goed van invloed is op de voorraad corporatiewoningen als op de aanzienlijke particuliere woningvoorraad zal in overleg met de gemeente Amsterdam toch gekeken worden in hoeverre afspraken te maken zijn met de particuliere sector.

C. Woningcorporaties

Een groot aantal woningcorporaties heeft bezit in het stadsdeel. Het corporatiebezit kent twee concentratiegebieden in het stadsdeel: de Marathon- /Bertelmanpleinbuurt en de Nieuwe Pijp. Gezien het aan het stadsdeel toegekende geringe verkoopquotum sociale huurwoningen en de huizenprijzen is het niet de verwachting dat woningcorporaties veel bestaande woningen zullen verwerven. Daar tevens de nieuwbouwmogelijkheden beperkt zijn, is de verwachting dat het percentage corporatiewoningen de komende jaren enigszins zal teruglopen. In de afgelopen jaren vond twee maal per jaar een overleg plaats met alle woningcorporaties. Het stadsdeel heeft de intentie dit overleg met de zelfde frequentie voort te zetten.

D. Huurdersondersteuning

In 2002 is in het stadsdeel het Wijksteunpunt Wonen (WSW) opgericht, een bundeling van huurdersverenigingen, wijkopbouwcentra, huurteams en wijkposten voor ouderen in het stadsdeel. Aanleiding was de afbouw van de stadsvernieuwingsactiviteiten en daarmee samenhangende subsidies, terwijl een proces van transformatie van de woningvoorraad door particulier initiatief en verkoop van corporatiewoningen werd voorzien. Versterking van bewonersondersteuning werd daarom noodzakelijk geacht.

Het WSW is gericht op ondersteuning van alle huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad; in het bijzonder op bewoners die te maken krijgen met transformatieprocessen, dat wil zeggen renovatie- of sloopplannen en/of splitsen en verkoop van huurwoningen. Het WSW is één loket voor huurders, met meerdere vestigingen, voor informatie en ondersteuning op het terrein van huurprijzen, de kwaliteit van huurwoningen, huurrecht en ingrepen in de woning. Voor de huurder is duidelijk waar hij of zij terecht kan met vragen over wonen. Het wijksteunpunt heeft voorts een signaalfunctie richting politiek en lokale belangenbehartigers waar het gaat om problemen in de volkshuisvesting.

In de afgelopen periode is geconstateerd dat het WSW een belangrijke functie vervult bij het geven van voorlichting en het ondersteunen van huurders. Het wordt van belang geacht dat dit wordt voortgezet. Vanaf 2008 zal ook gestart worden met een regulier overleg met het WSW en de huurdersverenigingen.

E. Het woningbestand per wijk

Het overgrote deel van de bebouwing in het stadsdeel is gerealiseerd in de periode vanaf 1880 tot 1940. Ondanks deze korte periode van realisatie, zijn de verschillende buurten goed te onderscheiden. Dit komt niet alleen door de verschillen in architectuur en stedenbouwkundige opzet. Gebieden zijn ook te onderscheiden naar dominante vorm van woningbezit. Het woningbestand in het stadsdeel is zeer gevarieerd. De variatie bestaat niet alleen uit verschillen in de grootte van woningen maar ook zijn er grote verschillen in prijs, type, grondgebonden of appartement. Het stadsdeel is opgedeeld in drie gebieden West, Midden en Oost. Op basis van deze gebiedsindeling wordt een korte schets gegeven van deze drie gebieden met de daarin gelegen verschillende wijken (gegevens 2007).

West

Dit gebied dat bestaat uit de Stadionbuurt, Schinkelbuurt en Hoofddorppleinbuurt telt in totaal 14.447 woningen. Naar eigendom bestaat deze voorraad uit 23% koopwoningen, 41% particuliere huurwoningen en 36% corporatiewoningen. In West bevindt zich een zeer hoog aandeel kleine woningen: 79% van de woningen heeft een nuttig woonoppervlak kleiner dan 60 m² (gemiddeld 53 m²). Veel van de woningen hebben een goedkope huur (54% van alle woningen is kv+); slechts een beperkt deel heeft een huur boven de huurtoeslaggrens (7,5%). De **Stadionbuurt**, gebouwd in de jaren '20 en '30 kenmerkt zich door een zeer hoog percentage corporatiebezit (59%) en een laag percentage eigen woningbezit (8,6%). Deze wijk telt een hoog aandeel kleine woningen. Wel is door onder andere de recente woningbouw bij het Olympisch Stadion het percentage grotere woningen (vanaf 60 m² nuttig woonoppervlak) gestegen tot 30%.

Ook in de **Schinkelbuurt**, de kleinste wijk wat betreft het aantal woningen, is het merendeel van de woningen kleiner dan 60 m². Het percentage eigen woningbezit bedraagt 27%, met daarnaast ongeveer evenveel particuliere huur (38%) als sociale huur (35%), verspreid over de buurt. Het merendeel van de woningen behoort tot de goedkope voorraad.

De **Hoofddorppleinbuurt** werd gebouwd tussen 1925 en 1935 met name door particuliere bouwondernemers. Woningcorporaties hebben weliswaar bezit in deze buurt, maar zeer verspreid over de buurt. Het eigen woningbezit is gestegen tot 34,5%. Van alle woningen heeft slechts 14% een woonoppervlak groter dan 60 m².

Midden

Dit gebied bestaat eveneens uit drie woonwijken: Museumkwartier, Apollobuurt en Willemsparkbuurt. De woningvoorraad van totaal 12.801 woningen bestaat overwegend uit particuliere huur (54%) en koop (41%). Het aandeel corporatiewoningen is gering (4,5%) en zeer verspreid. Er bevinden zich hier veel zeer grote en dure woningen. Slechts 18% van de woningen is kleiner dan 60 m² en het aandeel woningen groter dan 100 m² bedraagt ca. 38% (gemiddelde woonoppervlak 98 m²). Toch nog ca. 20% van de voorraad heeft een goedkope huur (kv+); het aandeel woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens is ca. 17%. Gelet op het beperkte percentage huurwoningen en de gemiddelde grootte van de woningen in dit gebied is in de nieuwe Partiële huisvestingsverordening reeds bepaald geen medewerking te verlenen aan het samenvoegen van woningen in dit gebied tenzij het gaat om een eigenaar-bewoner ingeval er sprake is van een te kleine woning t.o.v. de gezinssituatie.

De wijk **Museumkwartier** maakt deel uit van de 19^e eeuwse Gordel, maar is, met uitzondering van het Duivelseiland, veel ruimer van opzet dan de Pijp. Het percentage zeer grote woningen (> 80 m² woonoppervlak) is ruim 50%; het percentage woningen kleiner dan 60 m² slechts 23%. Het aantal huurwoningen is gering. Uitzondering vormt het gebied rondom de Harmoniehof. Deze particuliere huurwoningen zijn in eigendom bij de Coöperatieve vereniging 'Samenwerking'.

De **Apollobuurt** is voornamelijk gebouwd in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw en deze buurt behoort dan ook tot de Gordel '20-'40 en kenmerkt zich door het hoge percentage zeer grote woningen: 84% van de woningen is groter dan 80 m², waarvan 50% groter 100 m² woonoppervlak. Het percentage kleine woningen is daarom gering. Ook woningen tussen de 60 en 80m² zijn in deze buurt weinig aanwezig. Sociale woningbouw komt nauwelijks voor in deze buurt.

De **Willemsparkbuurt** is wat eerder gebouwd en behoort dan ook tot de 19^e eeuwse Ring. Ook deze wijk kenmerkt zich door een ruime stedenbouwkundige opzet en een hoog percentage grote woningen (51% > 80 m²), veel koop (44%) en relatief weinig goedkope huurwoningen (36% kv+).

Oost

Van de drie deelgebieden telt de Pijp de meeste woningen (20.491) en ook het hoogste aandeel corporatiewoningen (44%); met daarnaast 38% particuliere huur en 18% uit koop. Evenals in West staan hier veel kleine woningen: Het gemiddelde woonoppervlak bedraagt 51 m²; slechts 23% van de woningen is groter dan 60 m² woonoppervlak. In de Pijp bevindt zich ook het hoogste aandeel goedkope huurwoningen: 65% kernvoorraad-plus en maar 3% woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens.

De Pijp maakt deel uit van de 19^e eeuwse Gordel. Het oudste deel, de **Oude Pijp** is gebouwd aan het einde van de 19^e eeuw en kenmerkt zich door gevarieerde bebouwing, een relatief hoog percentage particuliere verhuur (49%) en een stijgend percentage koop (20%) en een grote variatie van bedrijvigheid en wonen. Toch hebben de woningcorporaties ook in dit deel van de Pijp nog aardig wat verspreid bezit (32%).

De **Nieuwe Pijp** werd gerealiseerd in de jaren 1920-1925 en een groot deel hiervan maakt deel uit van Plan Zuid, ontworpen door H.P. Berlage. In de Nieuwe Pijp heeft het wonen veel meer de overhand, waarbij de woningcorporaties een relatief groot aantal woningen in bezit hebben (57% van alle woningen), geconcentreerd in het zuidelijke deel van de Nieuwe Pijp. De Pijp als geheel wordt gekenmerkt door veel kleine woningen en betaalbare huurwoningen en een gering percentage eigen woningbezit. Veel woningen zijn sinds de jaren '80 gerenoveerd. Ook zijn in beperkte mate woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De woningen in de Pijp worden voor een groot deel bewoond door alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Vooral door de ligging en het karakter van de Pijp is de wijk bij dit deel van de bevolking bijzonder populair, wat o.a. tot uitdrukking komt door de druk op het woningbestand ook voor kleine koop- en huurwoningen in deze buurt.

Door ondermeer ingrijpende woningverbetering, het samenvoegen van woningen, splitsen en verkopen van corporatie huurwoningen en sloop-nieuwbouw verandert het woningaanbod in buurten. Verandering van het woningaanbod kan leiden tot een verandering in de bevolkingssamenstelling. Daar er geen grootschalige nieuwbouw of ingrijpende herstructureringsprojecten in het stadsdeel plaatsvinden, verandert het woningaanbod slechts heel geleidelijk. Daar tevens de mutatiegraad in het stadsdeel laag is (gemiddeld is in de afgelopen jaren ongeveer 7% van alle huishoudens jaarlijks verhuisd), kan worden geconstateerd dat de samenstelling van de bevolking eveneens slechts zeer geleidelijk verandert. Daar komt bij dat een bepaald woonmilieu veelal anderen met dezelfde woonwensen aantrekt. Het prijsniveau van de woningen is natuurlijk eveneens van invloed op het woonmilieu in een wijk. Het stadsdeel heeft echter, zowel in de huur- als in de koopsector, in beginsel geen invloed op het prijsniveau. Wel houden de huurteams de gereguleerde huur nauwlettend in de gaten en worden excessen bestreden. Voorts kan een nuancering worden gemaakt bij de aanwijzing van huurwoningen tot rijksmonument. Na plaatsing van een huurwoning op de rijksmonumentenlijst heeft een eigenaar de mogelijkheid om na mutatie de huur van een huurwoning te verhogen met maximaal 30%. Het Dagelijks Bestuur besloot in 2007 daarom niet mee te werken aan de aanwijzing tot rijksmonument van enkele wooncomplexen. Om de bescherming van deze complexen toch te garanderen zal het stadsdeel de betreffende complexen mee nemen in het Gemeentelijk Monumenten Project zodat deze worden aangewezen als gemeentelijk monument.

In de bijlage 4A, B en C worden in kaartjes enkele karakteristieken van het stadsdeel getoond.

Gezien de beperkte mogelijkheden die een stadsdeel tot haar beschikking heeft, kan maar zeer beperkt invloed worden uitgeoefend op het beïnvloeden van het woonmilieu van een buurt. Eén van de meest concrete instrumenten waar het stadsdeel enige invloed op heeft is het verkopen van sociale huurwoningen. Bij de vaststelling van de Nota Wonen in 2002 werd ten

aanzien van het verkopen van sociale huurwoningen bepaald dat de woningcorporaties op grond van het aan het stadsdeel toegekende quotum, slechts in bepaalde buurten mogen verkopen. Voor zowel de Oude – als de Nieuwe Pijp als voor de 2 buurten in Zuid (Stadion- en Schinkelbuurt) zijn verkoopquota vastgesteld. Immers in die wijken bevinden zich de meeste sociale huurwoningen en beperkte verkoop zal differentiatie in het aanbod in die buurten ten goede komen. De aantallen zijn echter dermate gering dat dit het woonmilieu in een wijk niet wezenlijk zal aantasten. In andere wijken mogen geen sociale huurwoningen worden verkocht. Dit om de schaarse sociale huurwoningen in die wijken zo veel mogelijk te handhaven (zie verder H. 6A).

Gebiedsuitvoeringsplannen

Algemeen beleid in het stadsdeel is om doelstellingen en concrete voorstellen zoveel mogelijk gebiedsgericht te kwalificeren. Ook in deze woonvisie is gestreefd concrete voorstellen zoveel mogelijk gebiedsgerelateerd te benoemen. Zie de samenvatting in 1.3. Een verdere gebiedsgerichte invulling van deze woonvisie zal plaatsvinden in de op te stellen gebiedsvisies en gebiedsuitvoeringsplannen. Daarin zullen de uitgangspunten van deze visie op basis van de kracht en haalbaarheid van een wijk, worden vertaald in een plan van aanpak voor verschillende wijken. Deze visies en uitvoeringsplannen zullen worden opgesteld in overleg met alle relevante partners in een buurt, zodat gestreefd wordt naar een integrale aanpak van een buurt. Een voorbeeld hiervan is het streven om te komen tot een aanpak van de Hercules Seghersbuurt, in het kader van het programma Noord-Pijp. Uitgangspunt daarbij is te komen tot een integrale samenwerking en aanpak om zo de leefbaarheid in deze buurt te verbeteren. Ook in andere gebiedsuitvoeringsplannen zal gestreefd worden naar een integrale aanpak, waarbij in overleg met alle partners per buurt zal worden nagegaan waar in de uitwerkingsplannen het accent op moet worden gelegd. Dit kan zijn de leefbaarheid, maar er kan ook gedacht worden aan de transformatie van de woningvoorraad, de openbare ruimte of de economische bedrijvigheid in een buurt. Het is uiteraard ook mogelijk dat in bepaalde buurten de focus op meerdere onderwerpen zal worden gericht.

6. Doelstellingen en voorstellen

Op basis van de huidige stand van zaken en de recente ontwikkelingen, treft u onderstaand de belangrijkste 7 doelstellingen aan (A t/m G) met betrekking tot het wonen in het stadsdeel. Bij iedere doelstelling zijn voorstellen geformuleerd om de doelstellingen te bereiken.

Gelet op de druk op de woningmarkt bestaat de neiging om iedere doelgroep en iedere burger in het stadsdeel te bedienen. Gezien de weinige (nieuw)bouwmogelijkheden en de beperkte mogelijkheden ten aanzien van de bestaande woningvoorraad is dat echter onmogelijk. Het is daarom van belang dat - rekening houdend met de beleidsruimte die het stadsdeel heeft - dat realistische doelstellingen en daarbij behorende voorstellen worden geformuleerd.

Doelstellingen:

A. Voldoende aanbod voor de laagste inkomensgroepen

Op basis van de in de Woonvisie van de gemeente Amsterdam geformuleerde doelstelling 'ongedeelde stad' is de belangrijkste opgave in het centrumgebied om een belangrijk aandeel betaalbare woningen ten behoeve van jonge starters (huur tot kwaliteitskortingsgrens) en huishoudens met lage inkomens (huur tot aftoppingsgrenzen huurtoeslag) te behouden. Van belang is te constateren dat niet alleen de primaire doelgroep is aangewezen op de sociale woningvoorraad. Dit geldt ook voor huishoudens met lage middeninkomens (netto tot 1.988,- per maand). Deze zijn op de huidige woningmarkt veelal niet in staat om een woning te kopen of een woning te huren met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. De stedelijke Woonvisie

onderschrijft deze conclusie. De gemeente Amsterdam wil daarom dat woningen in de betaalbare voorraad (tot max. de huurtoeslaggrens = €615, - prijspeil begin 2007) met voorrang worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens (\pm €35.850, - bruto/jaar ofwel €1.988,- netto/maand).

Daartoe is het van belang dat zoveel mogelijk van de sociale huurwoningen en (kleine) huurwoningen in de particuliere sector behouden blijven. Een belangrijk instrument daarbij zijn de al genoemde aanbiedingsafspraken per gebied. Het wordt van belang geacht dat deze afspraken ook specifiek gelden voor het stadsdeel. Naast deze afspraken kan het stadsdeel hierbij nog andere instrumenten inzetten, zover passend binnen de stedelijke beleidskaders. De belangrijkste instrumenten die hierbij een rol spelen:

1. Overleg met marktpartijen
2. Verkoop sociale huurwoningen;
3. Splitsen particuliere huurwoningen

1. Overleg met marktpartijen.

Gemeente en stadsdelen hebben geen subsidiepotjes meer om bepaalde doelen te realiseren. Daarnaast zijn woningcorporaties veel meer zelfstandige ondernemingen geworden. Om daarom doelen te bereiken moeten stadsdelen in overleg treden met woningcorporaties en andere ontwikkelaars om in gezamenlijkheid tot planvorming en realisatie te komen. Het streven zal daarbij zijn om te bewerkstellingen dat bij nieuwbouw en renovatie zoveel mogelijk goedkope huurwoningen in het stadsdeel worden gerealiseerd, c.q. behouden blijven.

2. Verkoop van sociale huurwoningen

Het quotum te verkopen sociale huurwoningen per stadsdeel is indertijd door de gemeente Amsterdam vastgesteld. De stadsdelen kunnen slechts randvoorwaarden vaststellen waar en onder welke voorwaarden de verkopen mogen plaatsvinden. In 2002 is in de Nota Wonen het aan Oud-Zuid toegekende quotum van 1.094 over verschillende buurten verdeeld: 285 verkopen voor de Stadionbuurt en 804 voor de Nieuwe Pijp en Schinkelbuurt. Later werd nog overeengekomen dat woningcorporaties van het quotum voor de Nieuwe Pijp maximaal 150 kunnen verkopen in de Oude Pijp. De stand van zaken per 1-1-2008, verdeeld over de verschillende wijken is als volgt:

Maximaal aantal nog te verkopen sociale huurwoningen in de periode 1-1-2008 t/m 2010

wijk	1e Convenant		2e Convenant	Totaal te verkopen tot 2011**	reeds verkocht t/m 2007	Totaal nog te verkopen in 2008-2011
	in De Pijp**	in Zuid, Stadionbuurt*	Nieuwe Pijp + Schinkelbrt***			
1. Oude Pijp	} 470	-	-	\leq 150	91	\leq 59
2. Nieuwe Pijp		-	296	\geq 616	388	\geq 199
3. Museumkwartier	-	-	-	-	25	-
5. Apollobuurt	-	-	-	-	1	-
6. Willemsparkbuurt	-	-	-	-	3	-
7. Stadionbuurt	-	290	-	290	28	262
8. Schinkelbuurt	-	-	38	38	-	38
9. Hoofddorppleinbuurt	-	-	-	-	-	-
Totaal Oud Zuid	470	290	334	1094	536	558 ****

* volgens 1e Convenant 290 woningen in voormalig Zuid (volgens Nota Wonen alles in de Stadionbuurt).

** volgens 1e Convenant 470 woningen in geheel De Pijp (verdeling over Oude en Nieuwe Pijp vlg memo 10-4-2005 aan cie ROW).

*** volgens 2e Convenant 334 woningen (evenredig verdeeld tussen Nieuwe Pijp en Schinkelbuurt naar aanwezige sociale huur).

**** de verkoop van 29 woningen in Museumkwartier/Willemsparkbuurt/Apollobuurt passen niet binnen de afspraken over de verdeling van de contingenten over de wijken; deze woningen worden echter wel meegeteld in het totale contingent voor Oud-Zuid.

Op basis van de stand op 1-1-2008 kunnen de corporaties in Oud-Zuid de komende jaren nog 558 woningen verkopen. Gezien het belang van het behoud van zoveel mogelijk betaalbare huurwoningen in Oud-Zuid, ligt het voor de hand een beroep op de corporaties te doen

terughoudend te zijn in de verkoop van sociale huurwoningen in het stadsdeel. Dat neemt niet weg dat de verkoopruimte voor de corporaties blijft bestaan. We stellen voor de opbrengsten van de verkopen bij voorkeur in te zetten in het stadsdeel voor het tot stand brengen van:

- noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het aangekochte bezit van de corporaties;
- het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen.

Verkoop kan dan bijvoorbeeld onderdeel uitmaken van renovatieprojecten in De Pijp, of projecten waarbij renovatie en nieuwbouw gecombineerd worden. Verkoop kan gekoppeld worden aan projecten waarmee seniorenwoningen in de sociale huursector worden gerealiseerd. Verkoop kan ook onderdeel uitmaken van een gebiedsgerichte aanpak om de leefbaarheid in buurten te versterken.

Onlangs is een nieuw *Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2008 – 2016* vastgesteld. In 2010 zal een evaluatie van het verkoopbeleid plaatsvinden en zullen nieuwe afspraken worden gemaakt over de aantallen te verkopen woningen, niet meer per stadsdeel maar per marktgebied. Vanaf 2011 geldt dan een nieuwe verdeling van de verkoopaantallen. Het totale verkoopquotum zal daarbij met 12.000 worden uitgebreid. De belangrijkste verdere afspraken die hierbij zijn gemaakt zijn:

- na één jaar zullen niet verkochte woningen weer regulier worden verhuurd; (*deze periode wordt als erg ruim ervaren maar in de onderhandelingen is deze termijn er uitgekomen*)
- verkoop onder voorwaarden (middels bijvoorbeeld MGE en KG) tellen niet mee in de verkoopquota;
- samenhang tussen verkoopafspraken en de aanbiedingsafspraken;
- ook woningen gebouwd na 1998 mogen worden verkocht;
- gelijkmatige spreiding van de verkopen in de tijd tot 2012.

Op basis hiervan bestaat er de gelegenheid om het in 2002 in de Nota Wonen vastgestelde beleid ten aanzien van sociale huurwoningen te herijken. Het is daarbij niet zinvol al een voorschot te nemen op de afspraken over de na 2011 te verkopen sociale huurwoningen. De verwachting is dat daarover pas in 2010/2011 nieuwe uitgangspunten voor zullen worden opgesteld, passend bij de stand van de woningmarkt op dat moment.

De woningcorporaties hebben in het verleden wel aangegeven dat ze graag in het hele stadsdeel woningen zouden willen verkopen. De in 2002 vastgestelde verdeling is echter duidelijk vastgesteld om de weinige sociale huurwoningen in bepaalde buurten te behouden. Gelet ook op de ervaringen van de afgelopen jaren wordt voorgesteld voornoemde gebiedsverdeling t.a.v. het verkopen van sociale huurwoningen niet te veranderen.

Daarbij kan nog wel de volgende aanvulling op worden gemaakt: in het huursegment is het grootste knelpunt het weinige aanbod aan grote betaalbare woningen in het stadsdeel. Het wordt daarom niet wenselijk geacht dat dergelijke woningen worden verkocht. Dit geldt ook voor benedenwoningen die geschikt zijn - of eenvoudig geschikt te maken - voor ouderen of mindervaliden. Voorgesteld wordt over beide punten in het kader van verkopen sociale huurwoningen afspraken te maken met de woningcorporaties, met als inzet het zo weinig mogelijk verkopen van dergelijke woningen.

2. Splitsen particuliere huurwoningen

In 2002 werd door de gemeente Amsterdam besloten tot een verruiming van het splitsingsbeleid voor particuliere huurwoningen, gebouwd voor 1940 met een huur beneden de huurtoeslaggrens. Er werd in Amsterdam ruimte gezien voor het splitsen van maximaal 19.000 particuliere huurwoningen. Dit totaal werd verdeeld over vier jaarlijkse perioden en verdeeld over de stadsdelen. Aan Oud-Zuid zou in totaal een quotum worden toegekend van 5.061 af te geven splitsingsvergunningen. Door de plannen voor liberalisering van de huren is de laatste tranche niet aan de stadsdelen toegekend. Voor Oud-Zuid houdt dat in dat in totaal

‘slechts’ een quotum van 3.743 is toegekend. Dit quotum is in de afgelopen jaren volledig uitgegeven. Het grootste deel hiervan is vergund en van een klein deel loopt het vergunningentraject nog.

In 2007 is het splitsingsbeleid voor particuliere huurwoningen enigszins gewijzigd. Daarbij is besloten de stadsdelen met hoge marktdruk (Centrum, Oud-West, ZuiderAmstel en Oud-Zuid) geen quotum meer toe te kennen. Wel werd voor deze drie stadsdelen gezamenlijk een ‘knelpuntencontingent’ vastgesteld van 382 af te geven splitsingsvergunningen. Afgesproken is dat alleen de Dagelijks Besturen van genoemde stadsdelen een beroep op dit contingent kunnen doen ingeval er sprake is van complexgewijze aanpak die zonder de splitsingsvergunningen niet van de grond zou komen en het plan past in de vernieuwingsplannen van een wijk of buurt. Daar het gezien de marktdruk niet wenselijk wordt geacht dat er de komende jaren nog op grote schaal particuliere huurwoningen worden gesplitst, wordt voorgesteld slechts in bijzondere situaties in de gebieden West en de Pijp een beroep te doen op dit knelpuntencontingent. Gelet op het beperkte aantal goedkope huurwoningen in het gebied Midden wordt voorgesteld dit gebied uit te sluiten.

Door het ontbreken van een nieuw regulier splitsingsquotum voor Oud- Zuid is de verwachting dat particuliere eigenaren - om toch te kunnen splitsen - zullen gaan proberen geriefsverbeteringen aan te brengen om zo woningen, op grond van het woningwaarderingssysteem, in de vrije sector huur te laten vallen zodat die woningen vrij kunnen worden gesplitst. Mogelijk dat er tevens meer verzoeken zullen worden ingediend voor vernieuwbouwprojecten zodat eveneens woningen vrij kunnen worden gesplitst of dat eerder gekozen wordt voor sloop en nieuwbouw. Het stadsdeel zal er op toezien dat van deze mogelijkheden geen oneigenlijk gebruik wordt gemaakt, door het stellen van eisen aan de zgn. vernieuwbouwverklaring.

De enige keer dat tot op heden door Stadsdeel Oud-Zuid een beroep is gedaan op het knelpuntenpotje is ten behoeve van de realisering van het project Ceintuurbaanpanden. Dit is een belangrijk nieuwbouw- en renovatieproject voor de buurt. De nieuwbouw aan de Sint Willebrordusstraat is in 2007 gereedgekomen. Met de ingrijpende renovatie van de bestaande bebouwing aan de Ceintuurbaan is in 2008 gestart. Een aantal van de gerenoveerde woningen zullen worden verkocht, maar ook zullen een aantal in de verhuur blijven.

Het voorgaande leidt tot de volgende voorstellen:

- *Ten minste 45% van de woningvoorraad blijft betaalbaar, ten minste gedurende De looptijd van deze nota (tot maximaal € 520, - rekenuur in 2007*);*
- *Bij nieuwbouw streven naar een gemiddelde van 30% sociale huurwoningen, bij grotere nieuwbouwprojecten streven naar 40%;*
- *In Oud-Zuid wordt ten minste 65% van de verhuringen aangeboden aan de primaire doelgroep**, en minstens 85% van de vrijkomende corporatiewoningen wordt aangeboden aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens;*

* Dit is de 2^e aftoppingsgrens huurtoeslag

** Deze inkomensgrens is conform de grens genoemd in het Besluit beheer sociale huursector zie tevens bijlage

Voorstellen t.a.v. de taakstelling verkoop sociale huurwoningen:

- *Het bestaande gebiedsbeleid m.b.t. verkoop sociale huurwoningen, inclusief aantallen, voortzetten;*
- *Daarbij tevens streven naar zo weinig mogelijke verkoop van grote corporatiewoningen die geschikt zijn voor grote gezinnen*;*
- *Voorts streven naar zo weinig mogelijke verkoop van corporatiewoningen die prima geschikt (te maken) zijn voor ouderen/mensen met een beperking*;*

- *Streven naar beperkte verkoop in het kader van vernieuwingsprojecten en leefbaarheidbevordering.*

* Deze twee doelstellingen zullen nader met de woningcorporaties moeten worden gedefinieerd. De corporaties hebben op deze twee aanscherpingen t.a.v. de verkopen op voorhand niet negatief gereageerd. Wel werd aangegeven dat het voor hen niet aanvaardbaar zou zijn als het stadsdeel hier heel dogmatisch mee zou omgaan (bijv. als een woningcorporatie een complex volledig wil verkopen en daarin bevindt zich slechts één grote huurwoning, dan zijn de corporaties niet bereid die ene woning niet te verkopen).

Voorstellen t.a.v. splitsen particuliere huurwoningen:

- *Slechts in bijzondere situaties waarbij sprake is van complexmatige aanpak en aantoonbaar een bijdrage wordt geleverd aan de vernieuwing in de gebieden West en De Pijp, zal een beroep kunnen worden gedaan op het knelpuntencontingent splitsen particuliere huurwoningen;*
- *Bij splitsingen van particuliere huurwoningen in de vrije sector zal er uitdrukkelijk op worden toegezien dat dit alleen gebeurt als aan alle voorwaarden is voldaan.*

B. Behoud woningvoorraad

In Oud-Zuid zal door sloop/nieuwbouw en uitbreidingen en samenvoegingen de woningvoorraad vernaderen. Dat is een continu proces. Zoals gezegd is dat verwachting dat door nieuwbouw in de komende periode de bevolkingsomvang in het stadsdeel nog zal toenemen maar op de lange termijn enigszins zal afnemen. De grootste nieuwbouwlocatie van de afgelopen jaren was de nieuwbouw nabij het Olympisch Stadion. Nieuwe woningbouwlocaties zijn in voorbereiding, zoals ondermeer de vrijkomende schoolgebouwen door de realisatie van de brede school in de Theophile de Bockstrook, het terrein van het Gemeentearchief en het Olympisch kwartier Zuid. Het is van belang dat ook in de verdere toekomst mogelijke bouwlocaties zullen worden benut of dat locaties worden herontwikkeld, zodat het aantal woningen ook op de lagere termijn ten minste op peil zal blijven. Een ander instrument dat het stadsdeel ter beschikking staat is het voeren van een restrictief beleid op het terrein van samenvoegingen. Het stadsdeel zal daarom vooral meewerken aan samenvoegingen ten behoeve van doelgroepwoningen en bij het realiseren van woningen beneden de huurtoeslaggrens.

Voorstellen m.b.t. behoud woningvoorraad:

- *Actief zoeken naar nieuwbouwlocaties voor de wat langere termijn (operatie stofkam; te starten in 2008)*
- *Restrictief beleid voeren t.a.v. het samenvoegen van woningen, wel meewerken indien een samengevoegde woning wordt gerealiseerd beneden de huurtoeslaggrens en tevens meewerken aan een samenvoeging ingeval een eigenaar-bewoner gelet op de gezinssituatie in een te kleine woning woont (zie tevens E, gezinnen).*

C. Het versterken middensegment in huur en koop

Het aanbod in het middensegment (huur v.a. €622, - tot €1000, - en koop tot €265.000, - prijspeil 1-1-2008) bestaat voornamelijk uit kleinere koopwoningen (< 60 m² gbo). Grotere particuliere huurwoningen worden uitsluitend in dit segment aangeboden als het woningwaarderingssstelsel de prijs begrenst (tot 142 punten). Dat houdt in dat als de kwaliteit goed is, de huur al snel boven de grens van het middensegment uitkomt. Het middensegment valt daardoor veelal buiten de boot. Terwijl het juist van belang is dat deze groep voor het stadsdeel en Amsterdam behouden blijft. In *Bouwen aan de Stad* is daarom met corporaties afgesproken dat het merendeel van de vrijkomende grotere huurwoningen bestemd wordt voor de primaire doelgroep en de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. In de praktijk zullen

dat echter niet veel woningen betreffen, simpel omdat het merendeel van de corporatiewoningen daarvoor niet groot genoeg is.

Huishoudens uit het middensegment zijn daarom voornamelijk aangewezen op een koopwoning met een prijs beneden de €265.000, -. In Oud-Zuid betekent dit een oppervlak tot 60 á 65 m² gbo (makelaarsmeters). Om dit wat te verruimen zijn corporaties in *Bouwen aan de Stad* een inspanningsverplichting aangegaan om woningen met verkoopconstructies onder de noemer ‘verkoop onder voorwaarden’. Twee voorbeelden daarvan zijn de constructies: Maatschappelijk Gebonden Eigendom en Koopgarant. Bij dergelijke constructies wordt bij verkoop een korting op de marktprijs gegeven waarbij terugkoop tegen marktwaarde door de corporatie wordt afgesproken. Eigenaar en corporatie delen dan bij terugkoop de waardevermindering. Daarna kan de corporatie de woning opnieuw met een korting te koop aanbieden of weer in verhuur nemen. Op deze manier komen er meer kansen voor de middeninkomens bij de verkoop van corporatiewoningen. Naar schatting zal het tot 2011 in Amsterdam gaan om ongeveer 500 woningen die op die manier verkocht zullen worden. Uitgaande van een korting van 30%, kan met de huidige marktprijzen in Oud-Zuid met een dergelijke constructie een woning tot maximaal €380.000, - in het middensegment (< € 265.000, -) worden aangeboden. Deze woning kan een bruto vloeroppervlak hebben van 85 à 95 m². Dit aanbod kan interessant zijn voor niet al te grote huishoudens. Voor het aanbieden van grotere woningen in het middensegment zijn echter veel grotere kortingen nodig. De verwachting is dat dit daarom niet veel zal plaatsvinden. Voorgesteld wordt voor Oud-Zuid te streven naar de verkoop van 100 woningen met een dergelijke constructie, met name in de Marathon- en Stadionbuurt en de Pijp. Op die manier kan een gevarieerder woningaanbod in een wijk nog meer tot stand komen.

Een andere mogelijkheid is de ‘starterslening’ (opvolger van de Amsterdamse middensegment hypotheek). Bij nieuwbouwwoningen met een maximale hypotheek van €265.000, - kan onder voorwaarden een tijdelijke rente- en aflossingsvrije lening worden verkregen voor maximaal 20% van de hypotheek.

Het bovenstaande geeft duidelijk aan dat het vooral voor gezinnen met kinderen extra moeilijk is om een betaalbare woning in Amsterdam te vinden. Niet voor niets bestaat deze groep op dit moment binnen de ring van Amsterdam uit slechts 20% van het aantal huishoudens en voor Amsterdam in totaal slechts 25%. Landelijk is dit 35%.

Ten aanzien van huurwoningen kan worden geconcludeerd dat er nauwelijks aanbod is tussen de €600, - en €1.000, - huur. Iets grotere huurwoningen kunnen al snel in huurprijs worden geliberaliseerd. In de Woonvisie van de gemeente Amsterdam wordt daarom gesteld dat landelijke maatregelen nodig zijn die bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen en het oplossen van knelpunten. Daarbij wordt het voorstel gedaan om de liberalisatiegrens op te hogen tot een dergelijk €950 à €1.000, zodat ook een groot deel van de woningen met meer dan 142 waarderingpunten binnen de huurprijsbescherming vallen en daardoor beschikbaar komt voor het middensegment en niet direct in prijs volledig doorschieten.

Gelet op het voorgaande is één van de conclusies dat de kansen voor de hogere middeninkomens in de bestaande voorraad vooral liggen bij de verkoop van sociale huurwoningen. Daarnaast zouden ook kleine koopappartementen voor middeninkomens kunnen worden gebouwd op locaties die daarvoor in aanmerking komen, bijv. in De Pijp en de Schinkel – en Hoofddorppleinbuurt.

Voorstellen t.a.v. het versterken van het middensegment:

- *Met de woningcorporaties afspreken om grotere huurwoningen, voorzover niet toegewezen aan huishoudens met lage(midden) inkomens, in het middensegment aan te bieden;*

- *Bij verkoop van corporatiewoningen aanbod voor het middensegment realiseren, daarbij de mogelijkheden onderzoeken van MGE/Koopgarant-constructies. In overleg met de woningcorporaties streven naar de verkoop van 100 woningen voor het middensegment (tot 250.000 prijspeil 2008);*
- *Op nieuwbouw locaties die daarvoor in aanmerking komen ook kleine koopappartementen realiseren.*

D. Realiseren van woonservicewijken en andere woonzorg bij nieuwbouw en renovatie

Evenals in de rest van Amsterdam laat de vergrijzing in Oud-Zuid vergeleken met de rest van het land nog even op zich wachten. De verwachting is dat de vergrijzing in het stadsdeel pas na 2015 zal toenemen. Aangezien de mogelijkheden van nieuwbouw kwantitatief beperkt zijn, zal de toenemende behoefte aan huisvesting voor senioren voor een belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad moeten worden opgevangen. Daarom zal bij nieuwbouw en ingrijpende renovatie een sterk accent moeten komen te liggen op levensloopbestendige woningen en/of aanpasbare woningen zodat dat woningen voor ouderen en mensen met een beperking goed toegankelijk zijn c.q. eenvoudig te maken zijn.

In Amsterdam is afgesproken dat ieder stadsdeel één of meerdere woonservicewijken ontwikkeld. Uitgangspunt daarbij is dat mensen zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en de daarbij behorende zorg kunnen ontvangen. Omdat het in bepaalde omstandigheden prettiger en veiliger voor mensen is om naar een verzorgingshuis of verpleeghuis te verhuizen, is het stadsdeel van mening dat mensen moeten kunnen kiezen tussen intramurale of extramurale woonvorm. Het stadsdeel streeft ernaar om in de komende jaren ten minste één woonservicewijk in het stadsdeel te realiseren. Daarbij wordt specifiek gekeken naar de Stadion-, Marathonbuurt. Tevens zal worden gekeken naar de haalbaarheid van een woonservicewijk in De Pijp. Naar verwachting zal in de komende periode slechts één woonservicewijk in Oud-Zuid kunnen worden gerealiseerd. Afhankelijk van de resultaten van een dergelijke wijk zal wel gekeken worden of het ook in andere wijken met veel corporatiebezit kan worden gerealiseerd.

Veel ouderen willen graag in hun vertrouwde buurt blijven wonen. In de afgelopen periode is dan ook regelmatig gesproken over een aanpassing van het woningtoewijzingssysteem bij ouderen- en wibo-woningen. In overleg met stadsdeel ZuiderAmstel werd enige tijd geleden voorgesteld daarom voorgesteld om bij nieuwbouw voor deze doelgroepen ten minste 50% toe te wijzen aan bewoners uit de buurt. Dit is tot op heden nog niet verder uitgewerkt en ook niet door alle partijen overgenomen. Gekeken zal worden of dit met andere stadsdelen en woningcorporaties alsnog kan gebeuren en of het zinvol is daarbij een koppeling te maken met de woonservicewijken. Daar voor een structurele verandering van het woningtoewijzingssysteem aanpassing van het Convenant woningtoewijzing noodzakelijk is, zal in eerste instantie worden gestreefd naar het realiseren van een experiment bij de woningtoewijzing of maatwerkoplossingen. Het stadsdeel wacht de discussie in de gemeenteraad hierover af.

In het Programma Woonzorgarrangementen, vastgesteld in 2005, is de behoefte geschetst aan verschillende typen arrangementen tot 2015. Leggen we deze behoefte naast de geplande productie van nieuwe woningen, dan wordt duidelijk dat hierbinnen extra moet worden ingezet op woonzorgarrangementen en aanpasbaar gebouwde woningen omdat anders de geformuleerde doelen zeker niet zullen worden gehaald. Vooral in de sociale sector blijft het aanbod aanpasbare woningen sterk achter bij de vraag. Daarnaast kan worden geconstateerd

dat verpleegplaatsen en kleinschalige verzorgingscomplexen nodig zijn om aan de toenemende behoefte te voorzien.

Wat betreft concrete projecten kan worden gemeld dat er in het stadsdeel voor de periode 2008-2011 diverse projecten op stapel staan voor deze doelgroep. Enkele van deze projecten zijn: de realisatie van 17 aanpasbare woningen (soc. en markt) 1^e Jan vd Heijdenstraat (de Alliantie), realisatie van 24 aanpasbare woningen Verbindingsstraat-Rustenburgerstraat, realisatie van 22 aanpasbare woningen Govert Flinckstraat (Ymere) en de geplande nieuwbouw op het Stadionplein.

Voorstellen t.a.v. realiseren woonservicewijken en andere woonzorg:

- *Bij nieuwbouw in de sociale sector, in overleg met woningcorporaties, ten minste 50% inzetten op de doelgroep ouderen en mensen met een beperking;*
- *Streven naar een experiment bij de woningtoewijzing waardoor een deel van een toekomstig nieuwbouwproject kan worden toegewezen aan ouderen en mensen met een beperking uit de buurt. Afhankelijk van de resultaten streven naar aanpassing van het Convenant woonruimteverdeling;*
- *In de periode tot 2011 met ontwikkelaars streven naar het realiseren van ten minste één kleinschalig complex met 24-uurszorg en zorg op afroep;*
- *Streven naar zoveel mogelijk levensloopbestendige en/of aanpasbare woningen in de nieuwbouw;*
- *Ontwikkelen van een woonservicewijk in de Stadion-, Marathonbuurt en op basis van de resultaten daarvan mogelijk ook in andere wijken met veel corporatiebezit;*

E. Realiseren van meer huisvestingsmogelijkheden voor specifieke doelgroepen

Er kunnen naast ouderen en minder validen ook andere specifieke doelgroepen worden onderscheiden. De volgende doelgroepen worden hier nog onderscheiden: Gezinnen, Jongeren en Studenten en Andere doelgroepen.

1. Gezinnen

De Woonvisie Amsterdam besteedt in het kader van 'ongedeelde stad' ook aandacht aan het woningaanbod voor gezinnen. Amsterdam wil geen stad zijn met alleen één- en tweepersoonshuishoudens. Onderdeel van de ongedeeldheid is ook een stad met kinderen, scholen en speelvoorzieningen.

In Oud-Zuid wonen relatief veel gezinnen met kinderen. Voor het behoud van het draagvlak van de voorzieningen die deze gezinnen nodig hebben is goede huisvesting een eerste vereiste. Het gaat dan vooral om de wat grotere woningen. Niet in alle wijken zijn deze voldoende voorhanden. Het aanbod van grote woningen in Oud-Zuid verschilt sterk per wijk. In Museumkwartier, Apollobuurt en Willemsparkbuurt bevinden zich meer en grotere woningen dan gemiddeld in de stad. In De Pijp, Schinkelbuurt, Hoofddorppleinbuurt en Stadionbuurt bevinden zich relatief weinig grote woningen. Gevolg is dat in deze laatste wijken vaak 'krap' gewoond, het meest in De Pijp.

Het te krap wonen heeft enerzijds te maken met een beperkt aanbod van grote woningen en anderzijds met de betaalbaarheid daarvan voor lagere inkomensgroepen. Ook de wooncarrière die huishoudens doorlopen speelt een rol: men verhuist pas wanneer men echt te krap woont.

In de Nota Wonen 2002 was het verruimen van het aanbod van grote woningen een centrale doelstelling, die ook aansloot bij de opvatting dat in de hele stad het aanbod van grotere woningen tekortschiet. Gezien de beperkte mogelijkheden van nieuwbouw zou dit voor een belangrijk deel via samenvoegen gerealiseerd moeten worden. Uit de Monitor Wonen blijkt

dat het aandeel grotere woningen (> 60m² nuttig woonoppervlak) in de afgelopen jaren weliswaar geleidelijk iets is toegenomen (een resultante van nieuwbouw, samenvoegingen en opsplitsing van heel grote woningen), maar dat de streefaantallen bij lange na niet worden gehaald.

Daarbij komt dat grote woningen in Oud-Zuid meestal dure woningen zijn. Daarvan kent Oud-Zuid er al relatief veel. Uitbreiding van grote woningen in Oud-Zuid is vooral van belang als het gaat om betaalbare huur- en koopwoningen in het middensegment. Daar door de hoge marktdruk twee kleine woningen meestal meer opleveren dan één grote is het uitermate moeilijk om deze te realiseren. In de vastgestelde Partiële huisvestingsverordening wordt hierop geanticipeerd, door het samenvoegen duurder te maken, tenzij de woning in het betaalbare segment blijft.

2. Jongeren en studenten

Oud-Zuid heeft door het ruime aanbod aan goedkope kleine woningen een grote aantrekkingskracht op studenten en jongeren. Bovendien bieden enkele corporaties woningen aan speciaal voor bedoeld voor jongeren. Het stadsdeel kent meerdere studentenhuizen en een studentenflat (Toldwarsstraat). Jongeren- en studentenhuisvesting zijn voor Amsterdam één van de prioriteiten in het woonbeleid. De te ondernemen acties zijn in de het *Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting* en het *Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting* vastgelegd. wat betreft de huisvesting van studenten heeft Amsterdam de ambitie vanaf 2006 tot 2011 met ontwikkelaars 7.600 eenheden voor studenten te realiseren. Het gaat hierbij om realisering van zowel permanente als om tijdelijke huisvesting om deze doelstelling de komende jaren te realiseren.

Het Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting moet er voor zorgen dat er in de zelfde periode 4.800 woonplekken voor jongeren in Amsterdam worden gerealiseerd: ongeveer 2.000 om de demografische groei van deze leeftijdsgroep te compenseren 2.800 voor jongeren die nog bij hun ouders wonen en te klein behuisd zijn. Ook jongeren met een zorgvraag, die behoefte hebben aan begeleiding bij het wonen zijn in deze ambitie opgenomen.

Binnen het kader van de beperkte uitbreidingsmogelijkheden en rekening houdend met andere prioriteiten in het beleid kan slechts in beperkte mate worden bijgedragen aan de verbetering van de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren en studenten. Gelet op het karakter van de drie gebieden in het stadsdeel wordt voorgesteld hierbij de focussen op de gebieden West en De Pijp.

Een voorbeeldproject: Het stadsdeel is sinds medio 2007 in overleg met de woningcorporaties de Key en AWW om te kijken in hoeverre bij de Anthony Fokkerweg tijdelijke huisvesting kan worden gerealiseerd voor studenten en jongeren (een Kamer voor Kansen-project).

3. Andere doelgroepen

Regelmatig wordt op het stadsdeel een beroep gedaan ten behoeve van de huisvesting van andere specifieke doelgroepen. Te denken valt aan bijvoorbeeld dak- en thuislozen, allochtone ouderen, kunstenaars, psychiatrische patiënten. Het behoort tot de basistaken van de overheid om na te gaan of ook deze groepen in het stadsdeel kunnen worden gehuisvest. Zo hebben alle stadsdelen een taakstelling gekregen in het kader van de maatschappelijke opvang: het huisvesten van dak- en thuislozen. Het zal in Oud-Zuid echter niet altijd mogelijk zijn om huisvesting voor dergelijke groepen te realiseren. In dat geval zal in overleg met de gemeente Amsterdam, andere stadsdelen en woningcorporaties gezocht moeten worden naar alternatieve oplossingen buiten het stadsdeel.

Voorbeelden van het huisvesten van enkele specifieke doelgroepen: In 2007 heeft de Alliantie in de 2^e Jacob van Campenstraat een wooncomplex gerealiseerd voor autisten. En in overleg

met de AWV en de Key wordt nagegaan of naast de studenten – en jongerenhuisvesting bij de A. Fokkerweg tevens tijdelijk een ‘Skaeve huuse project’ kan worden gerealiseerd (dit is een woonproject voor mensen die door hun woongedrag niet in een reguliere woonsituatie zijn te huisvesten). Discus is een lopend huisvestingsproject van Jellinek, Mentrum, HVO-Querido en de Alliantie voor dak- en thuislozen met meervoudige problematiek op het gebied van psychiatrie, verslaving en/of somatiek. Woningcorporatie AWV heeft tot slot het plan om op het Hygiëaplein huisvesting te realiseren voor een groep autistische jongeren.

Voorstellen t.a.v. huisvestingsmogelijkheden voor gezinnen:

- *Met de corporaties afspreken om grotere huurwoningen, voorzover niet toegewezen aan huishoudens met lage(midden) inkomens, in het middensegment aan te bieden;*
- *Bij nieuwbouw van woningen beneden de huursubsidiiegrens streven naar 50% grotere woningen van ten minste 100 m2 gbo ten behoeve van grotere gezinnen.*

Voorstellen t.a.v. huisvestingsmogelijkheden jongeren en studenten:

- *Nagaan of er ten minste één nieuwe locatie voor permanente huisvesting kan worden gerealiseerd voor jongeren en/of studenten en één locatie voor tijdelijke huisvesting;*
- *In overleg met corporaties nagaan of bij renovatieprojecten eenheden voor jongeren en/of studenten kunnen worden gerealiseerd;*
- *Ondersteunen van initiatieven om door verbouw van niet-woongebouwen(bijv. zolderkamers) eenheden voor jongeren en studenten aan de voorraad toe te voegen.*

Voorstellen t.a.v. andere specifieke doelgroepen:

- *Zoveel mogelijk proberen om ook andere specifieke doelgroepen in het stadsdeel te huisvesten. In het geval dat het niet lukt actief in overleg treden met andere partijen voor het vinden van alternatieve oplossingen buiten het stadsdeel.*
- *Ten aanzien van de taakstelling maatschappelijke opvang ten minste één locatie van ten minste 20 eenheden extra realiseren voor dak- en thuislozen.*

F. Bestrijden van Woonfraude

Door de spanning op de woningmarkt is het aantrekkelijk om woningen voor veel geld onder te verhuren. Dezelfde spanning leidt er oom toe dat mensen bereid zijn om voor hoge bedragen woningen onder te huren. Het aanbieden van woningen in onderhuur gebeurt zowel op professionele wijze als op individuele basis. In de afgelopen jaren is de opsporing van woonfraude een vrijwel algemeen geaccepteerde activiteit geworden. Woonfraude doorkruist immers de afgesproken toewijzing van woningen, waardoor de doorstroming nog meer wordt gefrustreerd; het ondermijnt ook de leefbaarheid in een buurt. Woningcorporaties zijn ook de laatste jaren zelf veel actiever geworden in het handhaven en opsporen van woonfraude. In het stadsdeel hebben de laatste jaren enkele buurtgerichte Zoeklichtacties plaatsgevonden, in het zuidoosten van de Pijp en de Stadionbuurt. Ook kunnen themaonderzoeken worden uitgevoerd. Een voorbeeld van dit laatste is het in 2006 gehouden onderzoek bij grote huurwoningen in Amsterdam. Het wordt van belang geacht dat dergelijke acties in het stadsdeel, in overleg met de gemeente Amsterdam (Bureau Zoeklicht), betrokken woningcorporaties, Makelaarsvereniging en de Vereniging Vastgoed belang in de toekomst worden voortgezet.

Voorstellen:

- *Actief deelnemen aan de bestijding van woonfraude ondermeer middels het ondersteunen van Zoeklichtacties in het stadsdeel. Gestreefd wordt om ten minste éénmaal in de twee jaar een Zoeklichtactie in het stadsdeel te laten plaats vinden;*
- *Actieve aanpak illegale hotels en andere illegale woningonttrekkingen.*

G. Verhogen van de woonkwaliteit en duurzaamheid

Ondanks dat subsidies voor woningverbetering al enige jaren niet meer beschikbaar zijn, is de afgelopen jaren veel in de woonkwaliteit geïnvesteerd. Door woningcorporaties is vooral in de Pijp geïnvesteerd op basis van het Convenant Klein Beurtbezit. Het betrof zowel renovatie van complexen als nieuwbouw. Ten aanzien van de in dit convenant genoemde projecten is de verwachting dat – wellicht op een enkel project na - alle projecten eind 2011 zullen zijn uitgevoerd. Ook aan andere, niet in het convenant genoemde, woningcomplexen werd door woningcorporaties geïnvesteerd of zijn plannen voor ontwikkeld. Ook door de verkopen van sociale huurwoningen is de afgelopen jaren door corporaties veel in de woonkwaliteit geïnvesteerd.

Zoals al gemeld staan er in Oud-Zuid tevens een groot aantal particuliere huurwoningen. Door het grote aantal afgegeven splitsingsvergunningen is ook in de particuliere sector de afgelopen jaren aanzienlijk in de woonkwaliteit geïnvesteerd. Het stadsdeel heeft daarbij gestreefd naar een hogere woonkwaliteit dan die minimaal bij splitsingen werd vereist. De resultaten hiervan zijn zonder meer positief te noemen. Door het wegvallen van een regulier splitsingsquotum voor Oud-Zuid is de verwachting dat de investeringen in de particuliere woningvoorraad echter evenredig zullen teruglopen. Daarnaast kan worden geconstateerd dat Oud-Zuid na stadsdeel Centrum één van de belangrijkste stadsdelen is op het gebied van monumenten. Door het wegvallen van de meeste monumentensubsidies bestaat de kans dat op den duur de kwaliteit van monumentenwoningen achteruit zal gaan.

Gezien deze ontwikkelingen is het van belang om veel aandacht te schenken aan het onderhoud van woningen om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Niet alleen zal het woongenot en veiligheid van bewoners daarmee worden verhoogd en zal het een waardestijgend effect hebben op het onroerend goed, ook heeft het opknappen van woningen in een straat vaak een uitstralingseffect op directe omgeving.

Het stadsdeel kiest voor meerdere wegen om de woonkwaliteit op peil te houden en te verbeteren. Deze wegen zijn:

- het stadsdeel biedt informatie aan eigenaren en huurders over hun rechten en plichten met betrekking tot de woonkwaliteit (ondermeer via het WSW);
- vanaf 2008 zal in het kader van de Handhaving begonnen worden op een selectieve wijze actief aanschrijven bij panden die zichtbaar verloederen;
- In het kader van de duurzame stad, zijn, samen met de gemeente Amsterdam, de volgende doelstellingen opgesteld:
 - A. Energiebesparing door gerichte investeringen in de bestaande voorraad; de ambitie voor Amsterdam is een besparing van 20% op het gasverbruik in de komende 10 jaar;
 - B. Het bouwen van energiezuinige woningen, met aandacht voor isolatie, ventilatie en een gezond binnenklimaat en gebruik van duurzame middelen;
 - C. Flexibel bouwen, dat wil zeggen streven naar gebouwen die flexibel zijn wat betreft indeling, bruikbaarheid en dergelijke;
 - D. Beperking van het watergebruik.

Voorstellen t.a.v. woonkwaliteit en duurzaamheid:

- *In 2008 daadwerkelijk beginnen met het op selectieve wijze actief aanschrijven bij panden die zichtbaar verloederen;*
- *Met woningcorporaties, particuliere eigenaren en ontwikkelaars in overleg treden om de doelen t.a.v. een duurzame stad te realiseren.*

7. Monitoring en realisering

In de afgelopen jaren is de Nota Wonen uitvoerig gemonitord. Voorgesteld wordt om ook bij deze Woonvisie de voorgestelde doelstellingen en de daaraan gekoppelde voorstellen gedurende de looptijd van de visie wederom te monitoren. De doelstellingen en voorstellen zullen daarbij uitdrukkelijk uitgangspunt zijn.

Realisatie woonvisie.

Veel voorstellen kunnen in uitvoering worden genomen, andere dienen nog nader te worden gedefinieerd en voorbereid voordat deze eveneens kunnen worden uitgevoerd. Voor de uitvoering zijn verschillende afdelingen verantwoordelijk, afhankelijk van het onderwerp. Tevens kan niet alles tegelijkertijd worden gerealiseerd. Voor de uitvoering van de woonvisie is daarom een Meerjarenplanning uitvoering woonvisie opgesteld. Alle doelstellingen en concrete voorstellen die, al of niet na de nodige voorbereidingen kunnen worden gerealiseerd, zijn hier in opgenomen. Het Meerjarenprogramma uitvoering woonvisie treft u aan in bijlage 5.

Bijlage 1: Bouwen aan de Stad

In november 2006 hebben de Gemeente Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties het akkoord *Bouwen aan de Stad* gesloten, afspraken over ambities, programma en financiële condities voor de periode 2007 tot 2011. Uitgangspunten hierbij zijn onder meer de *ongedeelde stad* en het d.m.v. verhogen van de productie, tot 5000 woningen per jaar, vlottrekken van de doorstroming. De productie zal zich voor een deel moeten richten op woningen voor het middensegment. Daarnaast zullen verschillende doelgroepen van beleid met nieuwbouw worden bediend; binnen het programma voor 6.000 sociale huurwoningen in de genoemde periode is de volgende differentiatie aangebracht:

- 3.000 gewone sociale huurwoningen. Daarin zijn begrepen aanpasbaar gebouwde woningen in woonservicewijken;
- 1.500 voor ouderen en zorgbehoevenden geschikte woningen;
- 1.500 grote woningen.

Daarnaast denkt men ook door aanpassing in de voorraad woningen voor doelgroepen toe te voegen. Partijen spannen zich extra in om jongeren en studenten meer kansen te bieden.

Met *Bouwen aan de Stad* is wat betreft het voorzien in betaalbare woningen het denken in termen van (kern)voorraad vervangen door een stelsel van *aanbiedingsafspraken*; per 1 januari 2007 vervallen de kernvoorraadafspraken en worden vervangen door afspraken over de beschikbaarheid van daadwerkelijk te verhuren betaalbare woningen.

Een aanbiedingsafpraak houdt in dat corporaties garanderen dat ten minste een vastgelegd percentage in de verhuur gebrachte zelfstandige woningen (zowel nieuwbouw als voorraad) wordt verhuurd aan nader omschreven inkomensgroepen. Daarbij wordt tevens in absolute zin een minimum aantal per inkomensgroep voor vier jaar vastgelegd. Daarbij wordt zekerheid geboden dat lager betaalden voldoende aan bod komen op de woningmarkt. Corporaties en gemeente maken een aanbiedingsafpraak voor de periode 2007 tot 2011. Corporaties waarborgen tot 2011 dat ten minste 65% van de verhuringen wordt aangeboden aan de primaire doelgroep (inkomensgrens conform Besluit beheer sociale huursector), en minstens 85% aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Bij de verhuringen aan de inkomensgroepen wordt ervan uitgegaan dat voor de primaire doelgroep een maximale huur wordt berekend van maximaal de hoge aftoppingsgrens (tenzij de gemeente voor de huurtoeslag een hogere huur fiatteert) en voor de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens de maximale huurtoeslaggrens.

Teneinde te waarborgen dat de toewijzing bijdraagt aan gedifferentieerde wijken en buurten geldt bovenstaande stedelijke aanbiedingsafpraak met dezelfde percentages voor drie onderscheiden gebieden in Amsterdam.

- Gebied 1: Centrum, Oud Zuid, ZuiderAmstel, Oud West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks
- Gebied 2: Westerpark, Baarsjes, Oost/Watergraafsmeer, IJburg, Zeeburgereiland
- Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en de Indische Buurt

Voor de aanbiedingsafpraak in de drie onderscheiden gebieden worden de volgende aantallen gehanteerd:

2007-2011	Primaire doelgroep	Inkomensgroep tot ziekenfondsgrens	Totaal (incl. hogere inkomens)
Gebied 1	Min. 5.892	Min. 7.704	Min. 9.064
Gebied 2	Min. 5.388	Min. 7.048	Min. 8.292

Gebied 3	Min. 14.720	Min. 19.248	Min. 22.644
Amsterdam	Min. 26.000	Min. 34.000	Min. 40.000

Corporaties zullen in de periode 2007 tot 2011 in totaal ten minste 2.500 grote woningen (80m2 woningwaarderingsstelsel in de voorraad, 100 m2 gebruiksoppervlak bij nieuwbouw) aanbieden met een huurprijs onder de maximale huurtoeslaggrens, door nieuwbouw, samenvoegingen of vrijkomende woningen in de voorraad. Ten minste de helft daarvan wordt aangeboden onder de hoge aftoppingsgrens.

Bijlage 2: Woonvisie Amsterdam (concept december 2007)

Stedelijke Woonvisie	<i>Centraal stedelijke zone</i> (= het centrum gebied)
<p><i>Emancipatiestad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · nieuwkomers en jongeren moeten zich kunnen blijven vestigen · bewoners moeten wooncarrière kunnen maken 	<ul style="list-style-type: none"> · behoud groot deel kleine oude woningen · 45% voorraad kernvoorraad+ (28%) en lager middensegment (17%) · 35% duur segment
<p><i>Ongedeelde stad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · binnen Ring bescherming onderkant woningmarkt · elke buurt <i>blijft</i> toegankelijk voor mensen met lagere inkomens · meer verscheidenheid in woonmilieus · meer woningaanbod voor gezinnen · ruimte voor verschillen, streven naar gemengdheid 	<ul style="list-style-type: none"> · behoud gemengdheid: 85% vrijkomende corporatiewoningen betaalbaar · harde eisen aan splitsingsbeleid · beperking verkoop corporatiewoningen
<p><i>Betaalbare stad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · uitbreiden doelgroep van beleid met lagere middeninkomens · garanderen redelijke slaagkans voor lage inkomens · versterking van aanbod voor middeninkomens · geschikte en betaalbare woningen voor SV-urgenten · beperken financiële problemen door te hoge woonlasten · het verbeteren van de vraagondersteuning op de woningmarkt · energiebesparing als bijdrage aan beperking woonlasten 	<ul style="list-style-type: none"> · zie ongedeelde stad · creëer gezinswoningen in middensegment (appartementen, hoogstedelijk) · bestrijden illegale hotels, woonfraude (voortzetting en intensivering Zoeklicht) en ongewenst verhuurgedrag
<p><i>Vernieuwde stad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · wijkaanpak: waar leefbaarheid en sociaal-economische ontwikkeling van mensen onder druk staan · transformatie wijken, met doel versterken woningvoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> · goed beheer en hoge kwaliteit inrichting openbare ruimte · creëer en behoud oases (buiten vertoeven, plekken voor ontmoeting)
<p><i>Topstad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · kwaliteit van woningen en voorzieningen bieden om mensen aan te trekken en talent te behouden 	<ul style="list-style-type: none"> · locaties benutten voor top- en middensegment

<ul style="list-style-type: none"> · verruiming (tijdelijke) vestigingsmogelijkheden expats, buitenlandse studenten, kunstenaars en startende ondernemers · wijkaanpak voor aanboren en versterken van talenten van mensen en vergroten arbeidsparticipatie 	<ul style="list-style-type: none"> · meer mogelijkheden short-stay (2-6 mnd): aanpassing regels huisvestingsverordening <i>en regels woningonttrekking</i>
<p><i>Zorgzame stad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · realiseren woonservicewijken · zoveel mogelijk aanpasbaar bouwen in de nieuwbouw · heldere definities en afspraken over zorgwoningen en aanpasbare woningen · aanbod van diverse vormen van collectief wonen · huisvesting voor alle dak- en thuislozen en andere probleemgroepen · voorkomen van dakloos raken van (probleem)jongeren 	<ul style="list-style-type: none"> · toevoegen ouderenwoningen in nieuwbouw en bestaande bouw · zoveel mogelijk aanpasbaar bouwen in alle segmenten · aangepaste afspraken seniorenwoningen voor centraal-stedelijke zone
<p><i>Duurzame stad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · energiebesparing door gerichte investeringen in de bestaande woningvoorraad · duurzaam bouwen · flexibel bouwen · beperking watergebruik 	

Bijlage 3 huur- en inkomensgrenzen en koopklassen

In onderstaande tabel wordt u een overzicht gegeven van de huur- en koopklassen die afhankelijk van het inkomen bereikbaar worden geacht (peildatum 1-1-2007).

	Netto maandinkomen (huishouden)	Bereikbare huur (rekenhuur)	Bereikbare 1 ^e koop
Primaire doelgroep			
1 persoon	< 1.154,-	tot €485,- ⁴	-
2 personen	< 1.633,-	tot €485,-	-
3+ personen	< 1.633,-	tot €520,- ⁵	-
Speciaal	< 1.633,-	tot €615,- ⁶	-
Lage middeninkomens: (tot voormalige ziekenfondsgrens)	tot €1.988, -	tot €615,- ⁷	tot €159.000,-
Hoge middeninkomens	€1.988,- tot €3.116,-	€394,- tot €986,-	tot €236.000,-
Hoge inkomens: vanaf 2x modaal	> €3.116,-	€394,- tot > €986,-	> €236.000,-

Inkomens- en voorraadgrenzen (bron: Woonvisie Amsterdam).

Voorlopige huur- en koopklassen 2007*		
huurklassen per 1-1-2007	rekenhuur	kale huur
goedkope voorraad	€ 394 en > 60m ² € 520	€ 388 en > 60m ² € 510
betaalbare huurvoorraad	€ 615	€ 605
middeldure huurvoorraad	€ 986	€ 970
koopklassen per 1-1-2007	leencapaciteit	koopprijs k.k.
goedkoop	€ 172.000	€ 159.000
middelduur	€ 265.000	€ 236.000**

Inkomensklassen per 11-2007	Netto per maand
lage inkomens 1 persoonshuishouden	tot € 1154
lage inkomens meerpersoonshuishouden	tot € 1633
lage middeninkomens	> lage inkomens tot € 1988
hoge middeninkomens	van € 1988 tot € 3116
hoge inkomens	Vanaf € 3116

* De definitieve grenzen zullen eind 2007 vastgesteld worden

** Bij nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van € 245.000 v.o.n.

⁴ 1^e aftoppingsgrens huurtoeslag

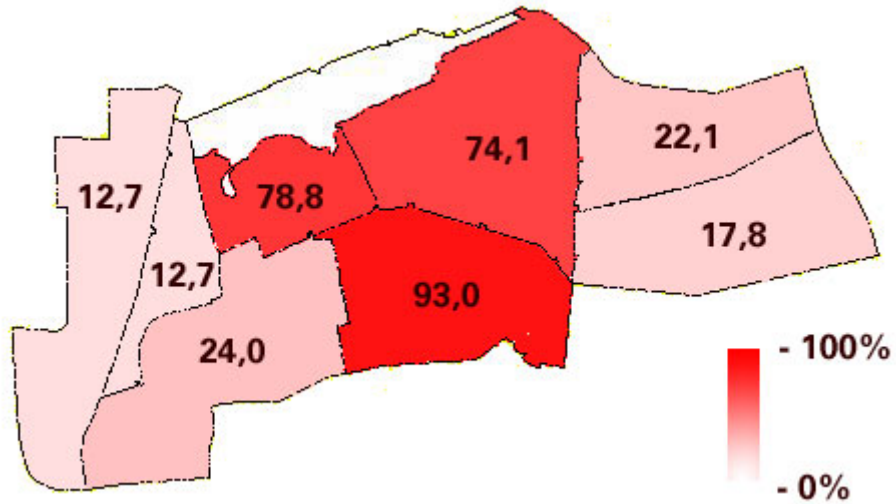
⁵ 2^e aftoppingsgrens huurtoeslag

⁶ Huurtoeslaggrens

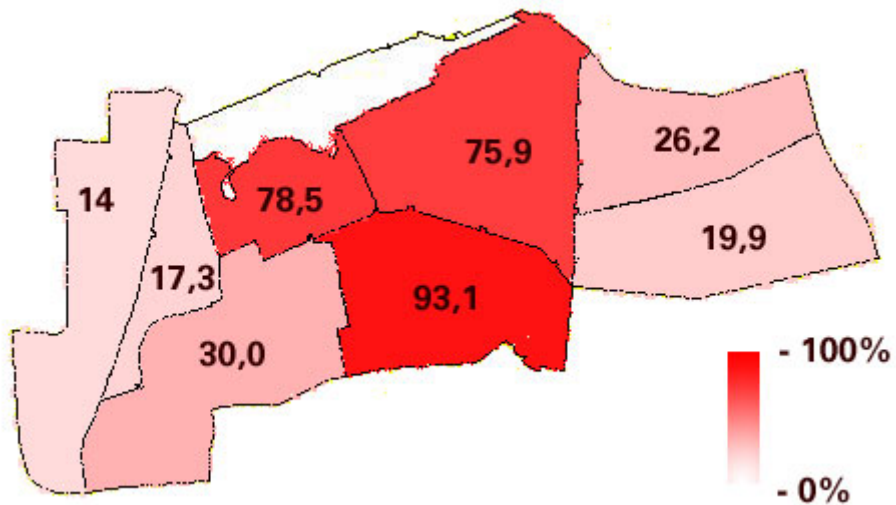
⁷ De genoemde bovengrens is nog onderwerp van gemeentelijke discussie. Lage middeninkomens ontvangen geen huurtoeslag.

Bijlage 4A Aantal woningen ≥ 60 m²

Aantal woningen ≥ 60 m² per 1-1-2002 in %

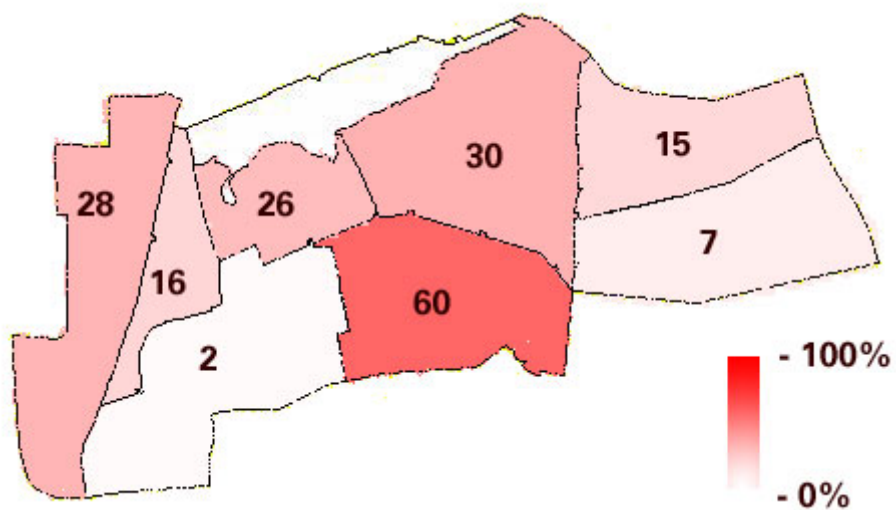


Aantal woningen ≥ 60 m² per 1-1-2007 in %

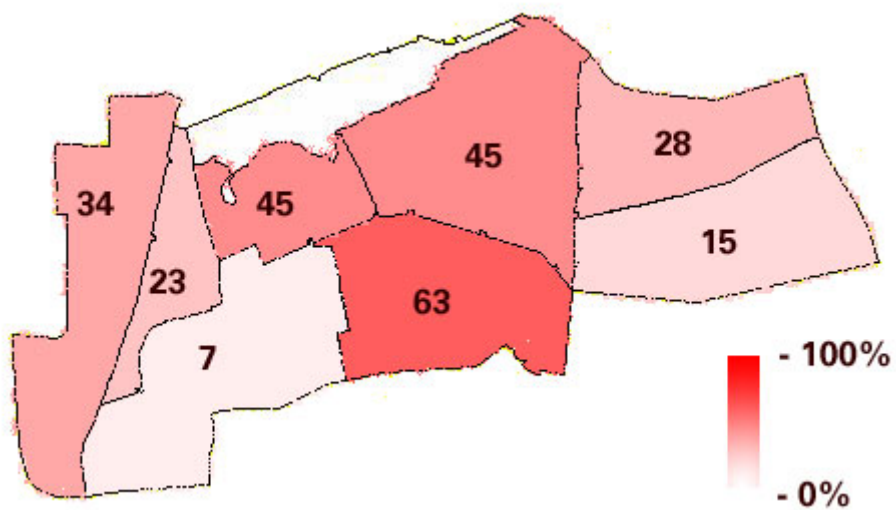


Bijlage 4B Koopwoningen

Aandeel koopwoningen per mei 1999 in %

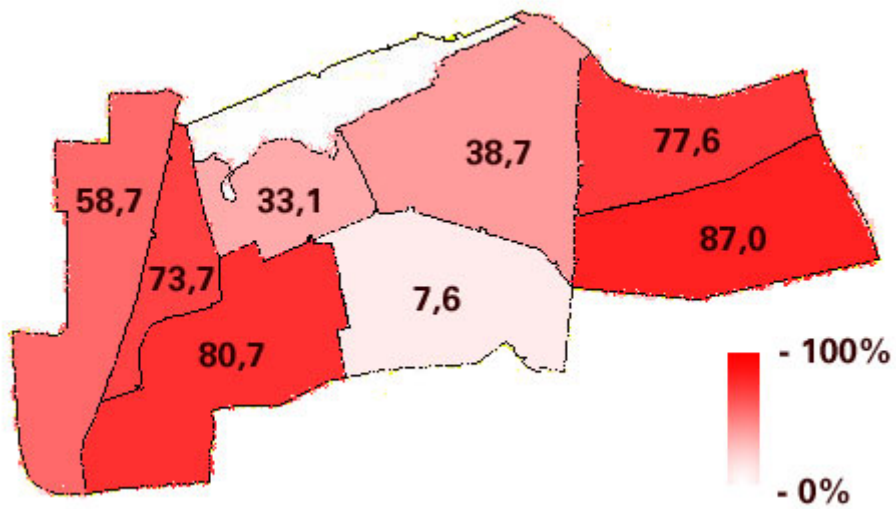


Aandeel koopwoningen per mei 2007 in %



Bijlage 4C Kernvoorraad woningen

Kernvoorraad-plus per 1-1-2002 in %



Kernvoorraad-plus per 1-1-2007 in %

