

Onderwerp: **tegengaan verkamering en overmaat aan starterswoningen
In prestatieafspraken met corporaties**

Datum: 6 december 2018

Aan de leden van de gemeenteraadscommissie Wonen en Bouwen,

Op 13 december staat als agendapunt 16 op uw agenda de gemeentelijke inzet voor de prestatieafspraken 2020-2023 met de corporaties.

Graag willen wij u op de hoogte stellen van de problemen die wij op de Oostelijke Eilanden ondervinden, met name met De Key en Stadgenoot en vragen u om maatregelen in de prestatieafspraken.

De Key is de grootste sociale verhuurder op de Oostelijke Eilanden en Kadijken. De Key heeft sinds kort zijn complexstrategie veranderd. Ze wijzen al hun leegkomende woningen voortaan alleen nog toe aan starters onder de 28 jaar, voor zover ze niet worden verkocht of in de vrije sector verhuurd. Die krijgen een vijfjaarscontract en moeten na vijf jaar hun woning verlaten. Dan komen er weer nieuwe starters onder de 28 jaar. Deze strategie wordt ook toegepast bij grote woningen van vier en meer kamers. Maar dan worden de woningen eerst verkamerd en voor bedragen van meer dan € 400 per kamer aan jonge starters verhuurd met een vijfjaarscontract.

Een deel van de vrijkomende woningen wordt in de vrije sector verhuurd.

Op deze manier is de wijk noch voor gezinnen met kinderen noch voor ouderen toegankelijk en zal het aantal kinderen op de Oostelijke Eilanden op den duur sterk teruglopen. Met alle gevolgen voor de twee basisscholen van dien.

De sociale cohesie wordt bedreigd door het voortdurend wisselen van bewoners met vijfjaarscontracten. De kans op overlast voor omwonenden door feestjes in de starterswoningen en verkamerde grote woningen is groot.

Sociale cohesie is een belangrijk aandachtspunt op de Oostelijke eilanden na een tweetal dodelijke schietpartijen. Dit vergt extra aandacht van de gemeente.

De gemeente wil graag betaalbare huisvesting van leraren, politieagenten en verpleegkundigen bevorderen. Wij zien ze graag komen in onze wijk. Maar met dit beleid van De Key hebben ze geen kans.

In de nieuwbouw op de Oostelijke Eilanden – met name die van Stadgenoot op Oostenburg-Noord – worden we eveneens geconfronteerd met een overmaat aan starterswoningen met vijfjaarscontracten. Geen enkele nieuwe sociale huurwoning is geschikt voor een gezin met kinderen.

Bovenstaande problemen worden toegelicht in bijgaande notitie van het Eilandenoverleg *'Hoe kinderen verdwijnen van de Oostelijke Eilanden'*.

Wij verzoeken u om in de nieuw te maken prestatieafspraken af te spreken

- 1) dat De Key niet mag doorgaan met het aanbieden van gewone woningen aan starters met vijfjaarscontracten;
- 2) dat De Key woningen op de begane grond, eerste verdieping of met lift conform gemeentelijk beleid in de eerste plaats aan ouderen aanbiedt;

- 3) dat De Key aandacht en zorg besteedt aan hun huidige huurders. Door in hun communicatie uitsluitend over starters te spreken, voelen de huidige bewoners zich niet gezien of gehoord. Er is voor hen geen toekomst meer bij De Key. De gemeente zou De Key daarop moeten aanspreken;
- 4) dat in de sociale huur in elk nieuwbouwplan ook een redelijk aandeel sociale huurwoningen voor gezinnen wordt opgenomen;
- 5) dat de regeling 'Van Groot naar Beter' ook toegepast wordt op vierkamerwoningen. Op Kattenburg wonen veel ouderen in een te grote sociale huurwoning met vierkamers van 120 m2. De woningen zijn wel per lift bereikbaar, maar het zijn maisonnettes met een interne trap. Maak het mogelijk dat ze kunnen verhuizen naar een geschikte kleinere woning en garandeer dat de achtergelaten woning in de sociale huur blijft en kan worden toegewezen aan een gezin met kinderen.
- 6) Voorkom splitsing van grote sociale huurwoningen in onzelfstandige wooneenheden.
- 7) Voorkom verkoop van sociale huurwoningen op de Oostelijke Eilanden en verhuur van sociale huurwoningen in de vrije sector.
- 8) Samenwerkingsafspraken zullen per corporatie zichtbaar gemaakt moeten worden en na elk jaar moet gemonitord worden per corporatie of die afspraak gehaald is.

Met vriendelijke groet,
Namens het Eilandenoverleg,

Bart Uitdenbogaart,
Voorzitter.

BIJLAGE: Notitie Eilandenoverleg 'Hoe kinderen verdwijnen van de Oostelijke Eilanden, Over de problematiek van de verkamering en de overmaat aan starterswoningen.', november 2018.

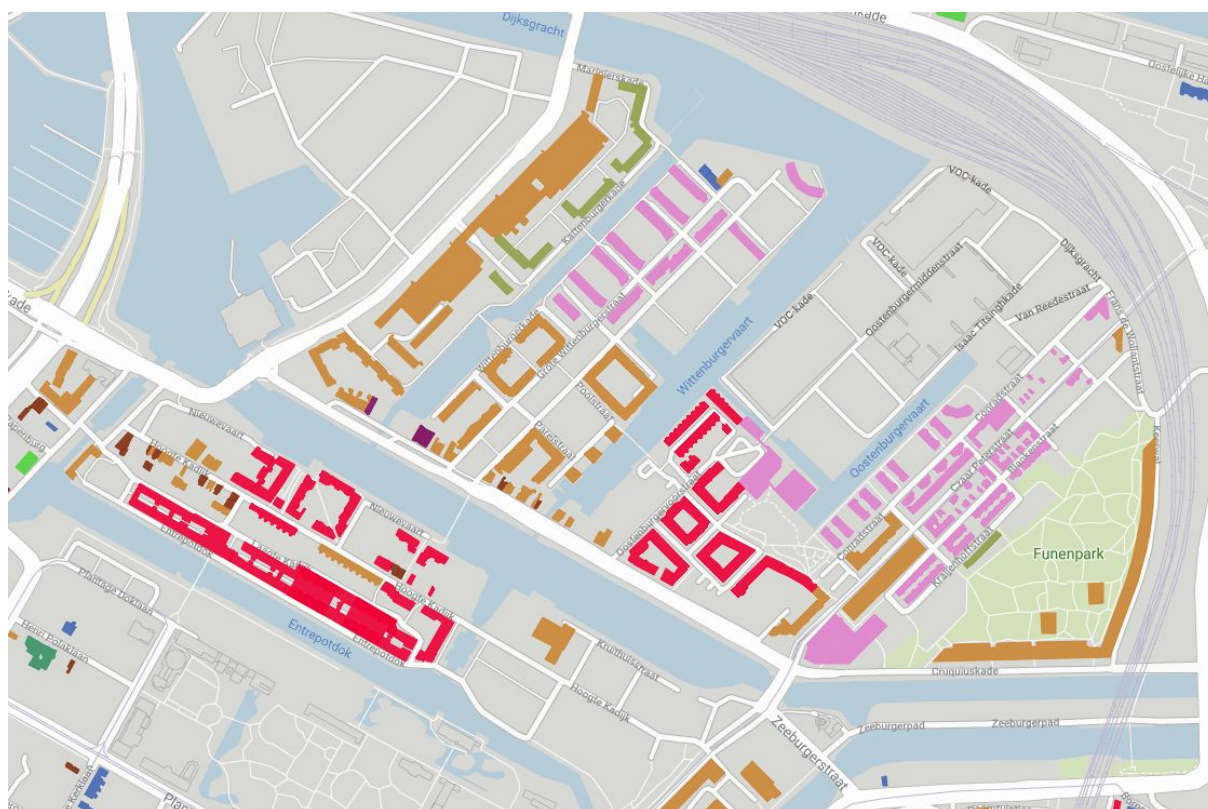
BIJLAGE bij brief aan raadscommissie Wonen en Bouwen
November 2018

HOE KINDEREN VERDWIJNEN VAN DE OOSTELIJKE EILANDEN Over de problematiek van verkamering en de overmaat aan starterswoningen

In verband met het gesprek dat het DB met de woningcorporaties gaat voeren, willen wij in deze notitie de problematiek nader toelichten die wij op tafel brachten in het gesprek met burgemeester Halsema op 3 augustus.

1. De Key verhuurt alleen nog aan starters met vijfjaarscontracten, dus geen toegang voor gezinnen met kinderen en ouderen

De Key is de grootste sociale verhuurder op de Oostelijke Eilanden en Kadijken. Op Wittenburg en Kattenburg is de meerderheid van de woningen bezit van De Key en ze hebben ook veel woningen in de Czaar Peterbuurt, Het Funen en het Oranje Nassaukazerneterrein.



Bruin: corporatiebezit De Key

De Key heeft sinds kort zijn complexstrategie veranderd. Ze wijzen al hun leegkomende woningen voortaan alleen nog toe aan starters onder de 28 jaar, voor zover ze niet worden verkocht of in de vrije sector verhuurd. Die krijgen een vijfjaarscontract en moeten na vijf jaar hun woning verlaten. Dan komen er weer nieuwe starters onder de 28 jaar. Deze strategie

wordt ook toegepast bij grote woningen van vier en meer kamers. Maar dan worden de woningen eerst verkamerd en voor bedragen van meer dan € 400 per kamer aan jonge starters verhuurd met een vijfjaarscontract. Het zijn dan huurwoningen in de vrije sector geworden.

Op deze manier is de wijk noch voor gezinnen met kinderen noch voor ouderen toegankelijk en zal het aantal kinderen op de Oostelijke Eilanden op den duur sterk teruglopen. Met alle gevolgen voor de twee basisscholen van dien.

De sociale cohesie wordt bedreigd door het voortdurend wisselen van bewoners met vijfjaarscontracten. Het effect van die wisselingen is dat er steeds minder bewoners een binding aangaan met de buurt en met de mensen die er al wonen.

De gemeente wil graag betaalbare huisvesting van leraren, politieagenten en verpleegkundigen bevorderen. Wij zien ze graag komen in onze wijk. Maar met dit beleid van De Key hebben ze geen kans.

De kans op overlast voor omwonenden door feestjes in de verkamerde grote woningen is groot. Ook de verhuisbewegingen zullen toenemen met kamerbewoning en 5-jaarscontracten, waardoor overlast toeneemt door opslag in gemeenschappelijke ruimten, grof vuil op straat, liften langer bezet.

Ouderen die op zoek zijn naar meer geschikte woning komen niet meer aan een woning bij De Key. De Key heeft bijvoorbeeld een complex met kleine woningen aan galerijen met lift aan de Wittenburgerkade 1-45 die bij de bouw als ouderenwoningen bedoeld waren maar niet formeel zo gelabeld zijn. De strategie van De Key is ook voor dit complex erop gericht om de woningen met tijdelijke contracten aan jonge starters te verhuren. Een ander deel wordt in de vrije sector verhuurd. En dat terwijl er in stadsdeel Centrum al een groot tekort is aan traploze woningen voor ouderen (zie bijlage).

De Key moet volgens stedelijk beleid dergelijke woningen met voorrang aan ouderen aanbieden, maar in een gesprek met de Werkgroep Ouderenhuisvesting Centrum zegt De Key dat ze dat alleen doen als ouderen een brief schrijven dat ze een dergelijke woning nodig hebben en in aanmerking komen voor de regeling Van Hoog naar Laag of Van Klein Naar Beter.

Wij hebben navraag gedaan bij wethouder Ivens of de gemeente iets kan ondernemen tegen deze eenzijdige verhuur aan starters. Hij zegt van niet omdat de gemeente pas in 2020 opnieuw onderhandelt met de corporaties over nieuwe samenwerkingsafspraken. De gemeente dacht bij de laatste samenwerkingsafspraken het probleem getackeld te hebben door een stedelijk quotum voor verkamering af te spreken. Maar doordat de corporaties daarna onderling hebben afgesproken om het hele stedelijke quotum aan De Key te geven, komt het probleem nu eenzijdig op de Oostelijke Eilanden terecht. Met name op Kattenburg heeft De Key veel vierkamerwoningen.

Bij het maken van samenwerkingsafspraken is belangrijk dat de afspraken per corporatie zichtbaar zijn en na elk jaar gemonitord wordt of de afspraak gehaald wordt.

De Bewonerscommissie van De Key op Wittenburg, Groot Wittenburg, en de stedelijke huurderskoepel van De Key, Arcade, verzetten zich tegen de strategie van De Key. Tot nu toe tevergeefs.

De gemeente zou bij De Key moeten aandringen op aandacht en zorg voor de huidige huurders. Doordat De Key in de communicatie continu allen over de starters spreekt, voelen de huidige huurders zich niet gezien of gehoord. Er is voor hen geen toekomst meer bij De Key.

2. Geen nieuwbouw sociale huurwoningen voor gezinnen op Oostenburg-Noord; 70 % van de socialehuurwoningen bestaat uit microwoningen van ca.30 m²

Op het voormalige Storkterrein op Oostenburg-Noord worden ca. 1600 nieuwe woningen gebouwd. Dat zijn er meer dan de 1300 woningen nu op Wittenburg staan.

Twintig procent van het totale vloeroppervlak van alle woningen wordt in de sociale huursector gebouwd. Stadgenoot bouwt daarvan ca. 290 sociale huurwoningen. Zeventig procent daarvan zijn microwoningen van 30-45 m², de meeste met een vijfjaarscontract. Nog niet alle kavels van Stadgenoot zijn al uitgewerkt, maar het eerste kavel van Stadgenoot bevat circa 100 microwoningen, bijna allemaal van 30 m².

Ontwikkelaar SOO=Stadswerf Oostenburg Ontwikkeling, een samenwerking van de bouwbedrijven VORM en Steenwell, gaat 465 woningen bouwen, waarvan 133 in de sociale huursector, allemaal microwoningen. Ze worden gemiddeld 37 m². De bouwkosten van zulke kleine woningen zijn zo laag, dat je zelfs winst kunt maken op de huur van deze woningen. Na de bouw verkoopt SOO de woningen aan een particuliere belegger. Ze komen dus niet in handen van een woningcorporatie. Dat betekent dat ze na 10-15 jaar verkocht kunnen worden of in de vrije sector verhuurd. De nieuwe regels die de gemeenteraad onlangs heeft vastgesteld gelden hier nog niet.

Ook de middeldure woningen (7-10 % van alle woningen) worden niet groter dan driekamerwoningen. Op het SOO-terrein komen 30 middeldure huurwoningen met een gemiddeld oppervlak van 49 m².

Langs de VOC-kade komen uitsluitend vrijesectorwoningen. Veel daarvan zijn ook niet groot. In deze hele wijk met meer woningen dan Wittenburg komt dus geen enkele sociale huurwoning voor een gezin met kinderen.

De Buurtwerkgroep Oostenburg-Noord van het Eilandenoverleg ageert hier al jaren tegen. De Buurtwerkgroep is niet tegen starterswoningen, maar het zijn er gewoon te veel. Wat de Buurtwerkgroep vooral niet wil, is een wijk zonder kinderen. Een wijk zonder kinderen is een dode wijk.

De Buurtwerkgroep vraagt om 80 sociale huurwoningen voor gezinnen en 15 middeldure huurwoningen voor gezinnen. Er zijn op dit moment geen formele middelen om Stadgenoot hiertoe te dwingen, maar gemeente en stadsdeel moeten daar op zijn minst bij Stadgenoot op aandringen en in de toekomst samenwerkingsafspraken daarover maken.

3. Nieuwbouw en verbouw op de Kadijken: uitsluitend microwoningen

Hubstudios, een particuliere ontwikkelaar, gaat 80 sociale huurwoningen ontwikkelen voor starters op het werfterrein van Koning William aan de Hoogte Kadijk 145B. Daarvan zijn de meeste heel klein: 26 m². De huur zal ca. € 650 bedragen. Huursubsidie is mogelijk vanaf 23 jaar. Ze worden aangeboden met een vijfjaarscontract.

Op de vijfde verdieping komen 10 ouderenwoningen die iets groter zijn, maar nog steeds erg klein: 40 m². Die worden gerealiseerd in de middenhuur, ca. € 850. Ze hebben geen buitenruimte.

De sociale huurwoningen zijn zo klein, dat winst gemaakt kan worden op de huur. De staat betaalt mee, want die moet opdraaien voor de huursubsidie. Daarnaast vraagt Hubstudio's ook nog € 100 servicekosten per maand.

De omwonenden vrezen overlast van zo'n grote concentratie jongeren, zowel verkeeroverlast als geluidsoverlast.

De bewonerswerkgroep 'Wakkere Kadijkers' maakt bezwaar tegen deze plannen om meerdere redenen en vraagt gemeente en stadsdeel om dit plan niet goed te keuren

In het gebouw van de voormalige Keuringsdienst van Waren aan de Hoogte Kadijk 401 worden 120 tijdelijke, onzelfstandige woningen van 10 m² gerealiseerd, waarvan de helft voor statushouders en de andere helft voor starters op de woningmarkt..

Er komen dus heel veel microwoningen voor jongeren bij op de Kadijken, maar geen enkele woning voor een gezin met kinderen.

4. De nieuwbouwwoningen voor ouderen zijn te klein

Op Oostenburg-Noord bouwt Stadgenoot circa 90 ouderenwoningen. Ze worden niet groter dan 50 m². Dat zijn kleine woningen met maximaal twee kamers. Dat is voor een

alleenstaande oudere al klein, want er is dan geen extra slaapkamer voor bezoek en mantelzorg, maar het is helemaal te klein voor tweepersoonshuishoudens.

De Buurtwerkgroep en de Werkgroep ouderenhuisvesting Centrum dringen aan om minstens de helft van de ouderenwoningen groter dan 65 m² te maken. Bedenk dat in een ouderenwoning extra ruimte nodig is voor gebruik met rolstoel of rollator en dat de badkamer geschikt moet zijn voor rolstoelgebruikers.

De tien nieuwbouwwoningen voor ouderen van 40 m² op Werfterrein Koning Willam zijn met 40 m² onaanvaardbaar klein.

5. Ouderen in een vierkamerwoning op Kattenburg kunnen niet verhuizen naar een kleinere, traploze woningen

De meeste woningen op Kattenburg zijn maisonnettes met vier kamers. Ze zijn wel allemaal per lift bereikbaar, maar ze hebben een interne trap. Ze zijn dus niet traploos en dat is een probleem voor ouderen. Het zijn echt grote vierkamerwoningen, dus voor veel ouderen nu te groot. Kattenburg is sterk vergrijsd.

Veel ouderen willen wel verhuizen, liefst in eigen buurt. Dat is echter vrijwel onmogelijk, zelfs naar elders in Amsterdam.

Ze kunnen geen gebruik maken van de regeling Van Groot naar Beter, want die geldt alleen voor vijfkamerwoningen.

Het stadsdeel zou bij de Centrale Stad moeten aandringen op verruiming van deze regeling naar vierkamerwoningen of in elk geval naar vierkamerwoningen met een bepaald minimumoppervlak.

Het ideaal is dat ouderen doorstromen naar een kleinere woning en dat de grote woningen die ze achterlaten beschikbaar komen voor gezinnen met kinderen. Maar dat is geen automatisme. Als de vrijkomende woningen verkamerd worden of in de vrije sector verhuurd of verkocht, levert dat natuurlijk weinig op, want gezinnen met een laag of middeninkomen kunnen daar niet heen.

BIJLAGE

IMPASSE OUDERENHUISVESTING IN CENTRUM

Aantal 70-plussers in Centrum neemt met 62 % toe in 2025

(Brief aan de gemeenteraad van Werkgroep Ouderenhuisvesting Centrum in 2017)

De gemeente Amsterdam heeft een aantal regelingen voor ouderen die een andere woning zoeken verbeterd, maar de ouderen in stadsdeel Centrum hebben daar niets aan omdat juist in het Centrum de geschikte leegkomende woningen door de woningcorporaties worden verkocht of verhuurd in de vrije sector. Dat is de reactie van de Werkgroep Ouderenhuisvesting Centrum op de Voortgangsrapportage Ouderenhuisvesting die op 29 maart wordt behandeld in de gemeenteraadscommissie Wonen. De werkgroep is onlangs opgericht uit onvrede over de ouderenhuisvesting in stadsdeel Centrum door de Wijkcentra, de Huurdersvereniging Centrum en de Ouderenadviesraad Centrum.

In de gemeentelijke voortgangsrapportage staat een aantal verbeteringen opgesomd die de werkgroep van harte toejuicht. Hiervoor is ook vanuit groeperingen in stadsdeel Centrum die deelnamen aan een Stuurgroep Ouderenhuisvesting gestreden:

- de verbeterde regelingen 'Van hoog naar laag' en Van Groot naar Beter, waarbij ouderen met een laag inkomen ook op de duurdere woningen kunnen reageren
- de ondersteuning door Wooncoaches.

Maar: de werkgroep en de wooncoaches constateren helaas dat de ouderen in stadsdeel Centrum niet van die verbeterde regelingen kunnen profiteren, simpelweg omdat er geen geschikte woningen in stadsdeel Centrum beschikbaar komen. De nulredenwoningen die

leegkomen worden in stadsdeel Centrum – net als alle andere leegkomende woningen – verkocht of verhuurd in de vrije sector. Dat doen de corporaties hier veel meer dan in andere stadsdelen omdat ze in het Centrum de hoogste marktwaarde kunnen behalen.

Als wooncoaches ouderen bij het zoeken naar een geschiktere woning in eigen buurt adviseren om op Woningnet te zoeken, naar de woonsprekuren te gaan, dan sturen zij ze eigenlijk een doodlopende weg op.

Dat is de impasse waarvoor de werkgroep een oplossing vraagt.

De oplossing die de werkgroep bepleit is dat de gemeente met de corporaties gaat afspreken dat zij alle in stadsdeel Centrum vrijkomende nultredenwoningen met twee of drie kamers niet meer verkopen of in de vrije sector verhuren, maar via Woningnet aanbieden, met voorrang voor ouderen.

Spectaculaire toename aantal ouderen Centrum

Stadsdeel Centrum krijgt volgens de gemeentelijke bevolkingsprognose te maken met een enorme vergrijzing:

Bevolkingsprognose stadsdeel Centrum 70 jaar en ouder					
BRON: afd. Ruimte en Duurzaamheid/OIS					
	2016	2025	Toename	2035	Toename
leeftijd	abs.	abs.	%	abs.	%
70-74	2947	4252	+43%	4919	+67 %
75-79	1757	3272	+86%	3658	+ 108 %
80-84	943	1640	+74 %	2532	+168 %
85 e.o.	736	1167	+59 %	2409	+227 %
TOTAAL 70+	6383	10331	+62%	13518	+112 %

In de periode 2016-2025 neemt het aantal 70 plussers met bijna 4.000 toe, een toename van 62 %.

In de periode 2016-2035 is de toename ruim 7.000, een toename van 112 %.

Verder valt op dat in de periode 2016-2025 de categorie 75-85 jaar relatief het sterkst stijgt en in de periode 2016-2035 de categorie 80 jaar en ouder. Juist in deze groepen is de behoefte aan een nultredenwoning het grootst.

Daarom zijn niet alleen maatregelen in de toewijzing van bestaande woningvoorraad nodig, maar is het nodig dat het aantal ouderenwoningen in stadsdeel Centrum wordt uitgebreid door nieuwbouw en verbouw. De werkgroep noemt daarvoor de volgende maatregelen:

- Meer nieuwbouw van seniorenwoningen. Het Marineterrein is een van de weinige grote bouwlocaties in stadsdeel Centrum, dus daar zal van het begin af aan rekening gehouden moeten worden met een fors aantal seniorenwoningen. Het gemeentelijk grondprijnsbeleid moet sociale huurwoningen mogelijk maken,
- Ombouwen van bestaande panden naar seniorenwoningen,
- Ombouwen van gemeentelijk vastgoed naar seniorenwoningen. De gemeente zal dan bereid moeten zijn om niet alles tegen marktwaarde te verkopen.