

Wonen in Noord 2010 en verder

Conceptnotitie geactualiseerd woonbeleid

Het is goed wonen in Amsterdam-Noord, in menig opzicht. Steeds meer Amsterdammers en mensen uit de regio kiezen voor een woning in Noord, voor De Bongerd, Elzenhof en Overhoeks of straks de NDSM-werf. Nieuwbouw én stedelijke vernieuwing, zoals in De Banne en Nieuwendam-Noord, dragen bij aan een positieve kijk op het wonen in ons stadsdeel. De verbinding tussen oude, vertrouwde wijken en nieuwe buurten zorgt voor een zeldzaam wooncontrast. Tijd voor een tussenbalans, een actuele visie en een vooruitblik op het Noordse woonbeleid.

1. Inleiding

In 2007 zijn nieuwe stedelijke afspraken gemaakt over woonbeleid. Deze nieuwe afspraken zijn reden om ons eigen woonbeleid te actualiseren. Het is tevens een goed moment om ons beleid waar nodig aan te scherpen en op basis van het coalitieakkoord Noord 2006-2010 nog eens aan te geven wat het stadsdeel in deze bestuursperiode, en daarna, wil realiseren.

Centrale stad en stadsdelen hebben afgesproken dat de stadsdelen in 2008 een nieuwe of geactualiseerde woonvisie gereed hebben. Indien het stadsdeel al een woonvisie heeft, kan dit een beknopt document zijn. Stadsdeel Amsterdam-Noord heeft reeds een woonvisie, verwoord in verschillende nota's. De doelstellingen van het stadsdeelbeleid staan nog steeds overeind en stemmen overeen met het stedelijke beleid. Derhalve wordt niet een geheel nieuwe woonvisie opgesteld, maar wordt het Noordse woonbeleid waar nodig geactualiseerd in een compact document.

Bij de actualisatie van het woonbeleid ligt het accent op:

- streefcijfers ten aanzien van het aantal sociale huurwoningen
- streefcijfers ten aanzien van doelgroepwoningen (woningen voor ouderen en mensen met een beperking, woningen voor grote gezinnen, jongeren- en studentenwoningen en middensegmentwoningen)
- streefcijfers ten aanzien van maatschappelijke opvang voor dak- en thuislozen
- standpunt ten aanzien van verkoop van sociale huurwoningen gebouwd na 1998.

Net als het voorgaande woonbeleid vormt deze beleidsnota het kader voor besluitvorming over nieuwbouwprojecten, woningverbetering en verkoop van huurwoningen. Daarnaast dient het als basis voor het maken van afspraken met de woningcorporaties.

De opbouw van de notitie is als volgt:

- hoofdstuk 2 schetst de hoofdlijnen van het nieuwe stedelijke beleid
- hoofdstuk 3 is een samenvatting van het woonbeleid dat het stadsdeel tot nu toe heeft gevoerd
- hoofdstuk 4 gaat in op de woonsituatie in het stadsdeel anno 2007/2008
- hoofdstuk 5 laat zien op welke punten het woonbeleid van het stadsdeel wordt aangescherpt
- hoofdstuk 6 geeft tenslotte aan hoe het geactualiseerde woonbeleid wordt verankerd.

2. Stedelijk beleidskader: nieuwe stedelijke afspraken

Zoals hierboven is genoemd zijn recent nieuwe stedelijke afspraken ten aanzien van woonbeleid gemaakt tussen Amsterdam en de woningcorporaties¹. Uitgangspunt van het stedelijke beleid is dat Amsterdam, stadsdelen en woningcorporaties zich gezamenlijk inzetten voor een ongedeelde stad, met een gevarieerd aanbod aan woningen, voor alle inkomens en doelgroepen verspreid over de stad.

¹ De stedelijke afspraken zijn vastgelegd in verschillende documenten:

- de overeenkomst Bouwen aan de Stad (2007 tot en met 2010)
- de bestaande Beleidsovereenkomst Wonen - een afsprakenkader van centrale stad, stadsdelen, woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam - is geactualiseerd en verlengd tot 2011
- het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2008 t/m 2016, waarin afspraken over verkoop van sociale huurwoningen zijn verlengd
- de (concept) Woonvisie Amsterdam vormt de basis voor het woonbeleid voor de komende twintig jaar; naar verwachting wordt dit document in mei 2008 aan de gemeenteraad voorgelegd.

Het algemene beleid van de gemeente Amsterdam en ook van de stadsdelen is dat er meer differentiatie in de woningvoorraad moet komen. Er zijn ook anno 2008 nog heel weinig woningen voor mensen met een middeninkomen. Amsterdam wil een andere balans in de voorraad aanbrengen. Deze lijn is in de voorgaande periode reeds ingezet en wordt met de nieuwe stedelijke afspraken voortgezet.

Aan de stadsdelen is expliciet gevraagd om naar aanleiding van het nieuwe stedelijke beleid indien gewenst streefcijfers voor sociale huurwoningen en doelgroepwoningen te benoemen, en een standpunt ten aanzien van verkoop van sociale huurwoningen gebouwd na 1998 te formuleren.

2.1 De belangrijkste nieuwe stedelijke afspraken

- **Nieuwbouw:** tot 2011 worden 20.000 woningen in aanbouw genomen, waarvan 6.000 sociale huurwoningen. Daarnaast is het de ambitie om de komende jaren te werken aan een stevig middensegment (huur tussen €615 en €950 en koopwoningen tot €250.000²). Tevens investeren de corporaties in de bouw van duurdere huur- en koopwoningen.
- **Stedelijke vernieuwing:** de stedelijke vernieuwing in Amsterdam-Noord, de Westelijke Tuinsteden en Zuid-Oost wordt voortgezet.
- **Woningen voor doelgroepen:** in het sociale huursegment worden woningen gerealiseerd voor grote gezinnen, ouderen en mensen met een beperking, jongeren en studenten.
- **Maatschappelijke opvang:** uitbreiding van voorzieningen voor de opvang en begeleiding van dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden en zwerfjongeren.
- **Koopwoningen:** de bestaande afspraken over de verkoop van huurwoningen in heel Amsterdam zijn verlengd tot 2016. Daarnaast kunnen tot 2016 12.000 woningen extra verkocht worden. In 2010 worden afspraken gemaakt over de verdeling van deze extra tranche. Stadsdelen kunnen in hun woonvisie of actualisering woonbeleid een standpunt opnemen over de verkoop van sociale huurwoningen gebouwd na 1998.
- **Aanbiedingsafspraken:** De aanbiedingsafspraken zijn een belangrijke vernieuwing in het woonbeleid. In plaats van afspraken over de (betaalbare) woningvoorraad, zijn nu afspraken gemaakt over het aantal goedkope en middeldure huurwoningen dat zal worden aangeboden. De aanbiedingsafspraken zijn gemaakt om beter aan te kunnen sluiten bij een groot knelpunt op de woningmarkt: het onvoldoende beschikbaar komen van (sociale) huurwoningen. De aanbiedingsafspraken sluiten dus beter aan op de behoefte van woningzoekenden; voor hen zijn immers de vrijkomende huurwoningen van belang. Concreet betekenen de aanbiedingsafspraken dat corporaties tot 2011 waarborgen dat tenminste 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. In 2010 wordt beoordeeld of de afspraken zijn gehaald. Voor de periode daarna wordt een nieuwe aanbiedingsafpraak gemaakt. De bijlage gaat nader in op de aanbiedingsafspraken.

Op een aantal andere stedelijke afspraken wordt in dit document niet nader ingegaan, aangezien het onderwerpen betreft waar afzonderlijk stadsdeelbeleid op bestaat of wordt gemaakt (leefbaarheid en gebiedsbeheer, energiebesparing en duurzaamheid).

2.2 Beleidsruimte en rol van het stadsdeel

Welke beleidsruimte hebben de stadsdelen binnen de nieuwe stedelijke afspraken?

Het stedelijk beleid is kaderstellend. Veel volkshuisvestelijk beleid wordt op stedelijk niveau vastgelegd (zoals woonruimteverdeling, fiatteringsbeleid voor huurtoeslag, quota voor verkoop van sociale huurwoningen), overigens na consultatie van onder andere de stadsdelen. De beleidsruimte van stadsdelen ligt vooral in de invulling van stedelijke beleidsdoelstellingen op stadsdeelniveau. De doelstellingen op stadsdeelniveau dienen het als basis voor het maken van afspraken met de woningcorporaties.

Het stadsdeelbeleid ten aanzien van het wonen moet worden uitgevoerd zonder de sturingskracht van subsidies. De uitwerking van het beleid is grotendeels in handen van andere partijen, in Amsterdam-Noord vooral corporaties. Het stadsdeel heeft de corporaties nodig om het beleid te kunnen realiseren en beschouwt de corporaties als partner. Het is aan het stadsdeel om in samenspraak met corporaties

² Maximale prijs inclusief bijkomende kosten, peil 2006

en bewoners te bepalen welke beleidsinzet zal prevaleren. Daarnaast heeft het stadsdeel een leidende rol in het maken van stedelijke-vernieuwingsplannen voor herstructureringsgebieden. De rol van het stadsdeel bestaat uit het toetsen van initiatieven van (o.a.) corporaties en, indien de gewenste initiatieven uitblijven, uit het aanjagen van gewenste ontwikkelingen. Monitoring is een daarbij een belangrijk middel om elkaar aan te kunnen spreken op behaalde resultaten.

3. Beleidskader stadsdeel Amsterdam-Noord

3.1 Coalitieakkoord Noord 2006-2010: 'Sociaal en Slagvaardig'

Woonbeleid maakt een belangrijk onderdeel uit van het coalitieakkoord. De acht punten uit *Programma 3: volkshuisvesting*:

1. Iedereen moet in Noord plezierig en betaalbaar kunnen wonen. Daarom moet de woningbouwproductie in Noord op gang komen. Vanaf 2008 een gestage bouwstroom met een productie van 500 woningen per jaar. Daarbij is het van belang om een goede balans te vinden tussen sociale huur-, vrijesector- en koopwoningen per buurt.
2. Noord moet het huidige imago van een aantrekkelijk woongebied behouden en versterken met het oog op toekomstige bewoners.
3. Een nóg meer gemengde samenstelling van de bevolking, naar leeftijd, inkomen en opleiding.
4. De stedelijke vernieuwing moet versneld tot uitvoering komen. Bewoners kunnen daarbij in hun eigen wijk blijven wonen.
5. Corporaties stimuleren om hun woningen bij voorrang aan zittende huurders te verkopen. Hierdoor blijven woningen betaalbaar.
6. Woningen en wooncomplexen moeten zijn aangepast aan de behoeften van bewoners. Hiertoe behoort ook het wonen in beschermde omgeving (Wibo-woningen).
7. Oók in de portefeuille Volkshuisvesting is er een verbinding met jeugd: inzet voor betaalbare huisvesting voor werkende jongeren en studenten.
8. Met de corporaties spreken over financieringsconstructies om het kopen van woningen betaalbaar te maken voor meer groepen (bijvoorbeeld door 'maatschappelijk gebonden eigendom').

Hoofdstuk 4 gaat nader in op de stand van zaken in 2008 ten aanzien van bovenstaande speerpunten.

3.2 Woonbeleid stadsdeel Amsterdam-Noord

Het woonbeleid van het stadsdeel is verwoord in verschillende nota's³. De nota 'Amsterdam-Noord: Wonen voor iedereen' formuleert het algemene woonbeleid van het stadsdeel. Dit beleid vormt het kader voor besluitvorming over nieuwbouwprojecten, woningverbetering en de verkoop van huurwoningen. Onderdelen van het beleid zijn nader uitgewerkt in afzonderlijke nota's over verkoop van huurwoningen, huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden, huisvesting voor studenten/ jongeren en woningonttrekking, stedelijke vernieuwing en wijkaanpak.

3.2.1 Kader van het woonbeleid: differentiatie woningvoorraad en behoud van sociale huurwoningen

Het woonbeleid van het stadsdeel is erop gericht om een meer gevarieerde woningvoorraad en een kwaliteitsverbetering daarin te realiseren. Daardoor kan het stadsdeel beter tegemoet komen aan de vraag naar kwaliteit. De woningvoorraad in Amsterdam-Noord bestaat namelijk voor het grootste deel uit sociale huurwoningen. Ten tijde van vaststelling van het woonbeleid in 2002 bestond de woningvoorraad nog uit ca. 81% corporatiewoningen, waarvan 65% kernvoorraadpluswoningen. Het stadsdeel wil derhalve naast woningen voor lagere inkomensgroepen, tevens ruimte bieden voor midden- en hogere inkomensgroepen. Dit geeft bewoners de mogelijkheid om door te stromen naar een grotere woning en/of koopwoning en daarmee een wooncarrière te maken in het stadsdeel. Tevens zorgt een meer gevarieerde woningvoorraad ervoor dat segregatie van inkomensgroepen wordt voorkomen en dat er meer draagvlak voor voorzieningen in de wijken is. Het vloeit derhalve voort uit het beleid dat met een toename van het aantal duurdere woningen, het aantal goedkope woningen afneemt.

³ Nota Amsterdam-Noord: wonen voor iedereen (vastgesteld in 2002)

Notitie jongeren- /studentenhuisvesting Amsterdam-Noord (vastgesteld in 2002)

Nota Wijziging verkoopbeleid sociale huurwoningen (vastgesteld in 2004)

Nota Amsterdam-Noord: Visie op wonen, welzijn en zorg voor iedereen (vastgesteld in 2005)

Het stadsdeel hanteert voor haar woonbeleid de volgende doelstellingen:

- het bieden van voldoende mogelijkheden voor de huisvesting van de primaire doelgroep
- het scheppen van condities waarbij bewoners binnen het stadsdeel een wooncarrière kunnen maken
- het vergroten van de verscheidenheid van de bevolking van het stadsdeel
- het bijdragen aan een rijk geschakeerd palet aan woonbuurten.

Daarbij zijn randvoorwaarden geformuleerd ten aanzien van het aantal kernvoorraadpluswoningen (sociale huurwoningen) en overige woningen. De belangrijkste randvoorwaarden:

- in 2010 moet de omvang van de voorraad kernvoorraadpluswoningen minimaal 40% van de totale woningvoorraad zijn
- om de toegankelijkheid voor zowel lagere als midden- en hogere inkomensgroepen te waarborgen, dient in ieder van de vier wijken minimaal 30% van de woningen een kernvoorraadplus-woning te zijn en dient minimaal 25% van de woningen in een hogere prijsklasse te vallen.

Een kwaliteitsverbetering en meer variatie in de woningvoorraad wil het stadsdeel op verschillende manieren bereiken. Nieuwe woningen worden gebouwd, er vindt stedelijke vernieuwing plaats en een deel van de sociale huurwoningen wordt verkocht. In 2007 is de wijkaanpak van minister Vogelaar gestart, die zich onder andere zal richten op fysieke verbetering van buurten. Tevens wil het stadsdeel meer toegankelijke woningen voor ouderen en zorgbehoevenden en woningen voor studenten/jongeren realiseren. Hieronder kort de hoofdlijnen van beleid op deze onderwerpen.

3.2.2 Nieuwbouw

Voor de grotere nieuwbouwprojecten geldt, aansluitend op stedelijk beleid, de richtlijn dat 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Onder de grotere nieuwbouwprojecten vallen de Banne, Nieuwendam-Noord, de Bongerd, NDSM-werf, Buiksloterham, Overhoeks (voormalig Shellterrein). Voor Overhoeks is later vastgesteld dat 20% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen zal bestaan.

3.2.3 Stedelijke vernieuwing

Stedelijke vernieuwing vindt plaats in de Banne en Nieuwendam-Noord. Een deel van de woningen in deze wijken is weinig aantrekkelijk voor nieuwe bewoners. Door sloop en nieuwbouw zal een meer leefbare buurt gerealiseerd worden, waar het ook voor nieuwe bewoners prettiger wonen zal zijn. Om de wijken een impuls te geven, zijn ook economische en sociale investeringen nodig. In een aantal andere wijken vindt een wat minder ingrijpende vernieuwing plaats (renovatie, deels samenvoegen): Latherusbuurt, Van der Pekbuurt en Plan van Gool.

3.2.4 Verkoop van sociale huurwoningen

Stedelijk is vastgesteld dat een deel van de sociale huurwoningen verkocht kan worden. In Amsterdam-Noord mogen voornamelijk nog 5.400 sociale huurwoningen worden verkocht. Het stadsdeel heeft voor drie gebieden (Banne, Nieuwendam-Noord en Buikslotermeer) verkoopquota vastgesteld. In de overige gebieden kunnen woningen verkocht worden zolang dit de uitgangspunten van het woonbeleid niet ondermijnt (er dienen voldoende woningen in het goedkope segment te blijven). Tevens dient de helft van de verkochte sociale huurwoningen de wijken te bestaan uit grotere woningen (> 80m² GBO). Dit geldt niet voor Oud Noord, aangezien het type woningen in dit gebied moeilijk haalbaar is (relatief veel kleine woningen).

3.2.5 Woningen voor ouderen en zorgbehoevenden

Het stadsdeel wil levensloopbestendige wijken met een grote sociale samenhang realiseren, waar mensen ongeacht hun beperking(en), ziekte, handicap of ouderdom, zo lang mogelijk zelfstandig en met eigen regie over hun dagelijkse leven kunnen wonen.

Ten aanzien van woningen voor ouderen en zorgbehoevenden streeft Amsterdam-Noord naar een toename (tot 2015) van:

- 10.000 nultredenwoningen/aangepaste woningen
- 250 wibo's (wibo = wonen in een beschermde omgeving)
- 120 groepswoningen
- 260 geclusterde woningen
- 220 rolstoelgeschikte woningen

De beste kansen voor realisatie van deze woningen bieden de nieuwbouwprojecten. In de bestaande woningvoorraad zijn dergelijke woningen ook nodig; daarom is het streven om van de genoemde aantallen het volgende deel in bestaande wijken te realiseren: 50 geclusterde woningen, 110 wibo's en 5.000 aangepaste zelfstandige woningen. Daarnaast zullen zorgsteunpunten en woonservicezones gerealiseerd worden in zowel nieuwbouw- als bestaande wijken.

3.2.6 Woningen voor studenten en jongeren

Het stadsdeel spreekt zich tevens uit voor meer jongeren- en studentenhuisvesting in Amsterdam-Noord. Het gaat daarbij zowel om (tijdelijke) huisvesting in de bestaande (woning)voorraad, studentenwoningen in nieuwbouwprojecten en tijdelijke studentenwoningen op de NDSM-werf.

3.2.7 Wijkaanpak minister Vogelaar

In 2007 zijn door minister Vogelaar veertig wijken aangewezen waar extra investeringen worden gedaan. Reden zijn de opeenhoping van sociale, fysieke en economische problemen die zich in deze wijken voordoen. In Amsterdam-Noord richt de wijkaanpak zich op de Van der Pekbuurt, Vogelbuurt, Nieuwendam-Noord en de Banne. Een integrale gebiedsontwikkeling voor de 'Vogelaarwijken' wordt nader uitgewerkt en zal zich richten op de fysieke (waaronder wonen), sociale en economische component.

3.2.8 Zoeklicht

Het stadsdeel zal verzoeken om deelname aan de centrale actie Zoeklicht - het bestrijden van woonfraude - actief ondersteunen. Illegale bewoning moet met open vizier bestreden worden, zeker als het de leefbaarheid aantast. Onderhuurders frustreren immers een rechtvaardige woonruimteverdeling. Voor een maximale scoringskans moet het uitgangspunt zijn: bij twijfel controleren. Een eerder stadsdeelinitiatief in de Vogelbuurt in samenwerking met o.m. politie, corporaties en Vreemdelingendiensten had een hoog rendement.

3.2.9 Wijksteunpunt Wonen

Met de start van het Wijksteunpunt Wonen in oktober september 2007 is er ook in Noord een informatiepunt waar huurders terecht kunnen met de meeste vragen over wonen. Een eerste evaluatie van het steunpunt is gekoppeld aan besluitvorming over mogelijke blijvende financiële steun door het stadsdeel.

4. Wonen in Amsterdam-Noord anno 2007: stand van zaken

In het vorige hoofdstuk zijn de pijlers van het stadsdeelbeleid beschreven. Maar hoe staat het met het wonen in Amsterdam-Noord anno 2007? Hierna wordt nader ingegaan op een aantal belangrijke facetten van het woonbeleid.

4.1 Woningsegmenten

Het aandeel kernvoorraadpluswoningen is de afgelopen jaren geleidelijk afgenomen. Tussen 2005 en 2007 was er sprake van een snellere afname. Het aandeel koopwoningen en overige huurwoningen is licht gestegen.

Ontwikkeling woningsegmenten Amsterdam-Noord

	1999	2001	2003	2005	2007
Kernvoorraadplus	65%	64%	67%	63%	56%
Overige huur	18%	20%	16%	18%	22%
Koop	17%	17%	17%	19%	22%

4.2 Primaire doelgroep

De primaire doelgroep, het deel van de bewoners dat is aangewezen op kernvoorraadpluswoningen, is tussen 1999 en 2005 afgenomen. In afwijking van de verwachte trend is de primaire doelgroep tussen 2005 en 2007 toegenomen met 3,2 procentpunten van 37,5 naar 40,7. Elders in de stad zijn alleen stijgingen te zien in Westerpark (+1,5%) en Slotervaart (+5%).

Een verklaring kan zijn dat de economische opleving vanaf eind 2004 aan een deel van de Noorderlingen voorbij is gegaan. Ook de instroom door tijdelijke verhuur van starters (zoals in Latherusbuurt, Banne, Nieuwendam-Noord) kan van invloed zijn - een verschijnsel dat zich ook kan voordoen in de Van der Pekbuurt.

Ontwikkeling primaire doelgroep Amsterdam-Noord

	1999	2001	2003	2005	2007
Primaire doelgroep	46%	44%	40%	38%	41%

4.3 Prognose kernvoorraadplus en primaire doelgroep

Het aantal kernvoorraadpluswoningen zal de komende jaren, conform beleid, verder afnemen (door verkoop, sloop en huurharmonisatie). De verwachting is echter dat de omvang van de kernvoorraadplus in 2015 groot genoeg zal zijn om de primaire doelgroep te kunnen huisvesten.

Weliswaar is de primaire doelgroep, na een dalende tendens, recent weer toegenomen. Deze trend zal zich echter na 2007 naar verwachting niet voortzetten, onder meer gelet op het dalende aantal niet-werkende werkzoekenden (2005: 5953, 2007:5002) en de komende woningopleveringen in het duurdere segment.

De bijlage geeft een cijfermatige onderbouwing van de prognose primaire doelgroep en kernvoorraadpluswoningen.

4.4 Verkoop sociale huurwoningen

Stedelijk is afgesproken dat in Amsterdam-Noord 5.399 sociale huurwoningen verkocht kunnen worden. Van 1998 tot en met 2007 zijn in het stadsdeel 2.700 sociale huurwoningen verkocht. Volgens deze afspraken is er momenteel dus nog ruimte voor verkoop van 2.700 huurwoningen.

Recent is de afspraak gemaakt dat tot 2016 12.000 woningen extra verkocht worden. Afspraken over de verdeling van deze extra tranche zullen in 2010 worden gemaakt.

Naar aanleiding van verkoopcijfers van de afgelopen jaren en marktontwikkelingen, is de verwachting dat de komende jaren ca. 300 kernvoorraadpluswoningen per jaar verkocht worden.

4.5 Woningen voor ouderen en zorgbehoevenden

Gegevens over verschillende typen woningen voor ouderen en bewoners die zorg nodig hebben, worden pas sinds kort systematisch gemonitord. Uit onderstaand overzicht blijkt dat sinds 2005 met name een uitbreiding van het aantal Wibos en groepswoningen heeft plaatsgevonden. Het aantal rolstoelgeschikte woningen en geclusterde (zelfstandige woningen) is nog nauwelijks uitgebreid. Wat betreft eentraps- en nultredenwoningen is het lastiger conclusies te trekken, aangezien definities in 2005 en 2006 verschillen of nog geen gegevens bekend waren.

Woningen (geschikt) voor ouderen en zorgbehoevenden

Type woning	2005	2006	Toename 2005 - 2006
Eéntraps	Onbekend	10.020	Onbekend
Nultrede (intern niet gelijkvloers)	Onbekend	798	Onbekend
Nultrede (intern gelijkvloers)	6.700*	9.725	Onbekend
Groepswoningen	77*	122	Ca. 45
Geclusterde woningen	0	6	6
Rolstoelgeschikte woningen	114	116	2
Wibos	930	1.029**	99

* Schatting Laagland'advies en Dienst Wonen

** Aantal in 2007

4.6 Woningen voor studenten en jongeren

In Amsterdam-Noord verhuurt Woonstichting De Key kamers en jongerenwoningen (aan de Cleyn-dertweg). Het gaat om twee flats met in totaal 479 eenheden. Er zijn 404 onzelfstandige kamers in de hoogbouwflat en 75 zelfstandige woningen in de laagbouwflat.

Op de voormalige NDSM-werf in stadsdeel Amsterdam-Noord zijn tijdelijk 380 wooncabines voor studenten geplaatst.

Daarnaast is Ymere gestart met verhuur van studentenwoningen op de Motorwal.

4.7 Nieuwbouw en stedelijke vernieuwing

Tussen 1999 en 2007 zijn in Amsterdam-Noord ca. 800 nieuwbouwwoningen opgeleverd in kleinere en grotere projecten, (zoals De Bongerd, De Albatros en Ananasplein). Ook in de stedelijke vernieuwingsgebieden Nieuwendam-Noord en de Banne is een start gemaakt met de vernieuwing, onder andere is Grootslag in Nieuwendam-Noord gerealiseerd en vindt de start bouw in de Aakstraat in de Banne plaats.

Het grootste deel van de nieuwbouw en stedelijke vernieuwing staat echter voor de komende jaren op stapel. Zo'n 12.000 woningen in zowel de grotere nieuwbouwgebieden (zoals Overhoeks, CAN-gebied, De Bongerd, NDSM-werf en Buiksloterham) als in de stedelijke vernieuwingsgebieden.

4.8 Conclusies

- de woningvoorraad is meer gedifferentieerd, maar de echte vernieuwing gaat de komende jaren gebeuren.
- een flink aantal sociale huurwoningen is verkocht, maar het (stedelijk) afgesproken aantal te verkopen woningen is voorlopig nog niet in zicht
- de bevolkingssamenstelling raakt gedifferentieerder, echter in een gematigd tempo
- voor de primaire doelgroep zijn er nog voldoende goedkope huurwoningen; de afname van het aantal goedkope huurwoningen in het stadsdeel dient echter nauwlettend in de gaten te worden gehouden
- de afgelopen jaren is een start gemaakt met de realisatie van woningen voor ouderen en zorgbehoevenden en studenten
- de afgelopen jaren is een start gemaakt met bouw van de grote (en kleinere) nieuwbouwprojecten en uitvoering van de stedelijke vernieuwing.

5 Actualisatie woonbeleid Amsterdam-Noord

5.1 De aanleiding voor actualisatie van het woonbeleid Amsterdam-Noord

Geconcludeerd kan worden dat het stadsdeel op de goede weg is en dat er al forse slagen zijn gemaakt, met name op het gebied van stedelijke vernieuwing, nieuwbouw en verkoop van sociale huurwoningen. Echter, werken aan een meer gedifferentieerde bevolkingssamenstelling, gepaard aan een gevarieerder woningvoorraad, ook en vooral om meer mensen met een middeninkomen aan te trekken en/of in de stad te houden en bewoners een wooncarrière binnen het stadsdeel te kunnen bieden, moet nog meer aandacht krijgen. Tegelijkertijd mag adequate huisvesting van de primaire doelgroep zeker niet verwaarloosd worden - de kernvoorraad moet voldoende omvang houden en kwalitatief goed geborgd zijn. Dat geldt onverminderd ook voor jongeren-, grote gezinnen, mindervaliden en ouderen.

De koers die het stadsdeel reeds heeft ingezet, dient dus voortgezet te worden. Derhalve is formulering van een volledig nieuw woonbeleid niet noodzakelijk - de doelstellingen van dat beleid staan immers nog overeind. Wel is aanscherping van beleid nodig, op basis van recente inzichten en op basis van de nieuwe stedelijke afspraken. Aanscherping van beleid gebeurt door middel van een actualisering.

Bij de actualisering van het beleid zijn de volgende zaken van belang:

- Per 1 januari 2007 zijn de afspraken over de kernvoorraad(plus)woningen vervallen. Amsterdam, stadsdelen en corporaties zijn overgestapt op aanbiedingsafspraken. Tot nu toe was ook het stadsdeelbeleid gebaseerd op afspraken over kernvoorraad(plus)woningen; met de overstap op de aanbiedingsafspraken gelden deze afspraken dus niet meer in Amsterdam-Noord. Betaalbaarheid van de woningvoorraad voor de zittende bewoners blijft voor het stadsdeel echter van groot belang. Derhalve zal het stadsdeel de betaalbaarheid van de woningvoorraad blijven monitoren.
- Er zijn concretere stedelijke afspraken gemaakt over sociale huurwoningen in het algemeen en sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen in het bijzonder. Aan de stadsdelen is gevraagd een vertaling van de streefcijfers naar stadsdeelniveau te maken.
- Door sloop van twee Wibocomplexen (Kadoelbreek en Kops Kant), zullen Wibos elders in het stadsdeel (zowel in nieuwbouw als bestaande wijken) gerealiseerd moeten worden om de afname te compenseren.
- Stedelijk zijn afspraken gemaakt over uitbreiding van voorzieningen voor de opvang en begeleiding van dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden en zwerfjongeren. Het stadsdeel neemt hierin haar aandeel.

- Het stadsdeel streeft naar meer differentiatie van de woningvoorraad, maar acht behoud van goedkope huurwoningen tevens van belang. Om voldoende en kwalitatief goede sociale huurwoningen te kunnen behouden, wordt de verkoop van sociale huurwoningen gebouwd na 1998 aan banden gelegd; het nieuwe stedelijke convenant maakt dat mogelijk.

De actualisering van het woonbeleid richt zich derhalve op:

- het benoemen van streefcijfers voor sociale huurwoningen en doelgroepwoningen (het extra aantal benodigde Wibos wordt hierin meegenomen)
- streefcijfers ten aanzien van maatschappelijke opvang
- aan banden leggen van verkoop van huurwoningen gebouwd na 1998.

5.2 Streefcijfers sociale huurwoningen en doelgroepwoningen

5.2.1. Doelgroepwoningen in stedelijk beleid en stadsdeelbeleid

In de stedelijke overeenkomst Bouwen aan de Stad hebben de stad en corporaties afspraken gemaakt (tot en met 2010) over de realisatie van sociale huurwoningen en verschillende typen doelgroepwoningen.

Onder doelgroepwoningen worden gerekend (voor precieze definities doelgroepwoningen zie bijlage):

- sociale huurwoningen voor ouderen en zorgbehoevenden (Wibo's, rolstoelgeschikte woningen, geclusterde woningen, geclusterde onzelfstandige woningen/groepswoningen)
- sociale huurwoningen, aanpasbaar gebouwd ('reguliere' sociale huurwoningen)
- sociale huurwoningen voor grote gezinnen
- sociale huurwoningen voor studenten en jongeren
- huur- en koopwoningen in het middensegment (NB geen sociale huurwoningen).

De stedelijke afspraken over sociale huurwoningen en doelgroepwoningen betreffen:

- 20.000 woningen nieuwbouw
 - o waarvan 6.000 sociale huurwoningen
 - o waarvan 1.500 grote sociale huurwoningen voor grote gezinnen (ca. 25% van sociale huurwoningen)
 - o waarvan 1.500 sociale huurwoningen voor ouderen en zorgbehoevenden (ca. 25% van sociale huurwoningen)
- de overige 3.000 sociale huurwoningen zijn aanpasbaar gebouwde (eenlaagse) individuele woningen (de overige 50% van sociale huurwoningen)
- het voornemen om 1.000 zelfstandige studentenwoningen te realiseren (deze woningen tellen voor de helft mee in de overige 3.000 sociale huurwoningen; de andere helft is aanvullend);
- de bouw van naar verwachting circa 1.600 marktconforme huur- en koopwoningen in het middensegment
- in bestaande woningvoorraad: doelgroepwoningen toevoegen door ingrepen als opplussen, renoveren, samenvoegen en labelen van 800 woningen voor studenten en 800 woningen voor jongeren).

Een aanzienlijk deel van de nieuwbouw zal de komende jaren in Amsterdam-Noord plaatsvinden. Start bouw van circa een derde (ca. 6.000) van de 20.000 woningen vindt tot en met 2010 plaats in Amsterdam-Noord (Basisbestand Woningbouw OGA, planning per januari 2008). Na 2010 zal echter nog een flink aantal nieuwbouwwoningen gebouwd worden in Noord (tussen 2011 en 2015 ca. 6.000 woningen), waarvan doelgroepwoningen eveneens onderdeel zullen uitmaken.

Met name nieuwbouw biedt goede kansen om de verschillende doelgroepwoningen te realiseren, maar ook in bestaande wijken zijn dergelijke woningen nodig. Het huidige stadsdeelbeleid en het Noordse coalitieakkoord 2006-2010 zetten dan ook reeds fors in op realisatie van woningen voor verschillende groepen: woningen voor de specifieke doelgroepen ouderen en zorgbehoevenden, grote gezinnen, studenten/jongeren, reguliere sociale huurwoningen en woningen in het middensegment.

5.2.2. Streefcijfers sociale huur- en doelgroepwoningen Amsterdam-Noord

Welke doelgroepwoningen moeten in het stadsdeel gerealiseerd worden en waar?

In nieuwbouwprojecten en in de wijken worden al doelgroepwoningen gerealiseerd. De nieuwe stedelijke afspraken zijn aanleiding om het stadsdeelbeleid aan te scherpen en aan te passen aan recente inzichten. De stedelijke afspraken vormen daarbij het kader. Als daar reden voor is, gezien de

Noordse situatie, dan wijkt het stadsdeel hier en daar echter af van de stedelijke verhoudingen tussen de verschillende woningtypen (zie verder onder A en B). Het stadsdeel maakt daarbij een doorkijk naar 2015, aangezien de nieuwbouwprojecten grotendeels tussen nu en 2015 gerealiseerd zullen worden en zich hierin de beste kansen voordoen voor realisatie van doelgroepwoningen. De streefcijfers ten aanzien van doelgroepwoningen betreffen dan ook tevens deze periode.

Hieronder worden streefcijfers benoemd voor Amsterdam-Noord als geheel en wordt vervolgens een onderverdeling gemaakt naar streefcijfers voor de (grotere) nieuwbouwprojecten en bestaande wijken.

A. Streefcijfers Amsterdam-Noord totaal t/m 2015:

Nieuwbouw:

Nieuwbouwwoningen totaal:	12.000 waarvan
sociale huurwoningen totaal:	3.300 waarvan
woningen aanpasbaar gebouwd	850
woningen voor ouderen en zorgbehoevenden:	1.000
woningen voor grote gezinnen	700
woningen voor studenten en jongeren:	400
middensegment (koop en huur) ⁴ :	4.400

Hierbij wijkt het stadsdeel enigszins af van de stedelijk afgesproken verhouding tussen bovenstaande woningcategorieën:

- Het stadsdeel streeft ernaar relatief meer woningen voor ouderen en zorgbehoevenden te realiseren, aangezien in het stadsdeel een relatief hoog aandeel ouderen woont. Daarnaast zijn extra Wibos nodig in verband met sloop van Wibocomplex de Kadoelersbreek.
- Het stadsdeel streeft naar relatief meer woningen in het middensegment, aangezien Amsterdam-Noord momenteel relatief veel sociale huurwoningen heeft.
- Het stadsdeel streeft naar relatief minder grote woningen aangezien Amsterdam-Noord relatief veel grote woningen heeft.

De bijlage bevat een uitgebreidere toelichting op de vertaling van de stedelijke streefcijfers naar stadsdeelniveau.

B.1 Streefcijfers nieuwbouwprojecten tot en met 2015:

In dit deel zijn bovenstaande totaalaantallen vertaald naar de (grotere) nieuwbouwprojecten. Een deel van de streefcijfers maakt reeds deel uit van de programma's van de nieuwbouwprojecten, deels is dat nog niet het geval. Onderstaand overzicht bevat de streefcijfers per nieuwbouwproject.

⁴ In Amsterdam-Noord dienen zowel het lage als het hoge middensegment gerealiseerd te worden.

Streefcijfers doelgroepwoningen per nieuwbouwproject

	Woning type →	Sociale huurwoningen							Midden-segment koop en huur
		Aanpasbaar gebouwd	Woningen voor ouderen en zorgbehoevenden				Wibo	Grote woningen	
Nieuwbouwprojecten ↓	Totaal aantal nieuwbouwwoningen (start bouw v.a. 2008) ↓		Geclusterd onzelfst. (groeps won.)	Geclusterd zelfst.	Rolstoel geschikt				
Nieuwen dam-Noord	1260 (390 s.h.)	alle eenlaagse woningen	20	20	25	80	100	0	420
Banne	1250 (420 s.h.)	alle eenlaagse woningen	0	30	30	180	100	0	420
Bongerd	900 (250 s.h.)	alle eenlaagse woningen	10	30	30	20	50	0	320
CAN	2670 (590 s.h.)	alle eenlaagse woningen	0	50	66	80	100	100 zelfst. (= 200 onzelfst)	1000
Schouw	260 (130 s.h.)	alle eenlaagse woningen	70	50	5	50	0	0	130
Overhoeks	1920 (360 s.h.)	alle eenlaagse woningen	20	30	50	20	0	100 zelfst. (= 200 onzelfst)	780
Mosveld	215 (65 s.h.)	alle eenlaagse woningen	24	0	10	16	10	0	80
De Adelaar	133 (45 s.h.)	alle eenlaagse woningen	0	0	10	20	10	0	50
NDSM-werf	2000 (600 s.h.)	alle eenlaagse woningen	100				150	100	700
Buikslooterham	2000 (600 s.h.)	alle eenlaagse woningen	100				150	100	700

De bijlage bevat de toelichting op de vertaling van de streefcijfers naar de nieuwbouwprojecten.

B.2 Bestaande wijken tot en met 2015:

Waar zich kansen voordoen in de bestaande wijken, dienen woningen voor ouderen en zorgbehoevenden, grote gezinnen, studenten- en jongeren gerealiseerd te worden, zoveel mogelijk verspreid over het hele stadsdeel.

In het huidige stadsdeelbeleid ten aanzien van woningen voor ouderen en zorgbehoevenden (zie bijlage) wordt uitgegaan van aanpassing (tot verschillende niveaus van geschiktheid of aanpasbaarheid) van ca. 5000 woningen in 2015 ofwel ca. 500 woningen per jaar. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om in de bestaande voorraad ook 110 wibo's en 50 geclusterde woningen gerealiseerd te worden. Dit beleid blijft staan voor de bestaande wijken.

Daarnaast vindt het stadsdeel het wenselijk dat woningen voor grote gezinnen worden gerealiseerd (met name vernieuwings/renovatieplannen bieden hier mogelijkheden voor) en dat een deel van de woningen wordt gelabeld voor studenten en jongeren.

5.3 Maatschappelijke opvang

Stedelijk is afgesproken dat partijen zich gezamenlijk inzetten om in de behoefte aan bijzondere woonvoorzieningen aan de onderkant van de woningmarkt te voorzien door een substantiële toename van het aanbod te realiseren. Zowel corporaties als stadsdelen stellen locaties/gebouwen beschikbaar. Amsterdam-Noord heeft de opdracht gekregen om 5 à 7 locaties te vinden voor dak- en thuislozen en/of (ex-)verslaafden en jongeren zonder vaste woon- of verblijfplaats. Momenteel onderzoekt het stadsdeel de mogelijkheden.

5.4 Geen verkoop sociale huurwoningen gebouwd na 1998

Eerder is geconstateerd dat het stadsdeel weliswaar streeft naar een meer gedifferentieerde woningvoorraad, maar tevens behoud van goedkope woningen voor lagere inkomensgroepen van belang acht. Met de ingrepen die de komende tijd plaatsvinden (sloop/nieuwbouw, renovatie, verkoop van sociale huurwoningen) zal de verhouding tussen kernvoorraadpluswoningen en duurdere woningen daardoor, conform beleid, gaan veranderen. De recente ontwikkeling van de kernvoorraadplus en koopwoningen (paragraaf 4.1) toont aan dat deze verhouding nu ook echt aan het veranderen is.

Weliswaar is de verwachting dat voldoende goedkope woningen voor lagere inkomensgroepen beschikbaar zullen blijven. Het stadsdeel vindt het echter van belang dat voldoende en kwalitatief goede sociale huurwoningen behouden blijven. Naast de aanbiedingsafspraken die zijn gemaakt, kan het stadsdeel dat garanderen door sociale huurwoningen gebouwd na 1998 uit te sluiten van verkoop. Het nieuwe stedelijke Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2008 t/m 2016 maakt het mogelijk om deze woningen uit te sluiten van verkoop.

In Amsterdam-Noord gaat het om het uitsluiten van ca. 350 sociale huurwoningen in bestaande wijken en ca. 3.300 sociale huurwoningen die de komende jaren in verschillende nieuwbouwprojecten gerealiseerd gaan worden.

6 Verankering actualisatie woonbeleid

Het beleidsmatige kader ligt er. Er is een goede start gemaakt, maar uitvoering van het beleid dient de komende bestuursperiode en daarna, voortvarend voortgezet te worden. Paragraaf 6.1 gaat in op de benodigde actiepunten op korte en langere termijn. Paragraaf 6.2 geeft aan hoe het stadsdeel dit wil bereiken.

6.1 Actiepunten op korte en lange termijn

Nieuwbouw:	2008-2010: start bouw/realisatie ca. 6.000 woningen (volgens huidige planning) 2010-2015: start bouw/realisatie ca. 7.000 woningen (volgens huidige planning)
Stedelijke vernieuwing:	2008-2010: uitvoering versnelde Nieuwendam-Noord en de Banne 2010-2015: afronding stedelijke vernieuwing
Doelgroepwoningen:	Algemeen: In 2008/2009 afspraken met corporaties over woningen in nieuwbouwprojecten en bestaande wijken. Doorlopend: realisatie doelgroepwoningen volgens bestaande plannen.
Maatschappelijke opvang:	2008-2010: (start) realisatie 5 à 7 locaties voor maatschappelijke opvang
Verkoop sociale huurwoningen:	2008/2009: mogelijkheden voor MGE onderzoeken met corporaties en centrale stad 2010: afspraken over verdeling extra verkoop in het kader van het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2008 t/m 2016
Wijkaanpak:	2008: opstellen plannen Wijkaanpak voor de gebieden Nieuwendam-Noord, Banne, Van der Pekbuurt en Vogelbuurt. 2009-2015: uitvoering plannen Wijkaanpak voor bovenstaande buurten.
Wijksteunpunt Wonen:	2008: Evaluatie en besluit over continuering (stedelijk) project Wijksteunpunt Wonen
Zoeklicht:	2008/2009: Onderzoeken mogelijkheden voor intensieve Noordse variant tegengaan onrechtmatige bewoning.

6.2 Instrumenten

Het geactualiseerde woonbeleid dient als basis voor afspraken met de corporaties. Het stadsdeel zal zich inzetten om tot concrete afspraken over zowel nieuwbouwprojecten als bestaande wijken te komen. Monitoring is een daarbij een belangrijk middel om elkaar aan te kunnen spreken op behaalde resultaten.

Bijlage aanbiedingsafspraken

De aanbiedingsafspraken vormen een belangrijke vernieuwing in het (stedelijke) woonbeleid. In plaats van afspraken over de (betaalbare) woningvoorraad, zijn nu afspraken gemaakt over het aantal goedkope en middeldure huurwoningen dat zal worden aangeboden. De aanbiedingsafspraken zijn gemaakt om beter aan te kunnen sluiten bij een groot knelpunt op de woningmarkt: het onvoldoende beschikbaar komen van (sociale) huurwoningen.

Concreet betekenen de aanbiedingsafspraken dat corporaties tot 2011 waarborgen dat tenminste 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. Daarbij garanderen zij in absolute aantallen tenminste 26.000 verhuringen aan de primaire doelgroep en tenminste 34.000 woningen aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Tussen 40.000 en 48.000 te verhuren woningen worden de afgesproken percentages gehanteerd. Boven 48.000 woningen zijn corporaties vrij in de verhuring aan inkomensgroepen.

De afspraken gelden van 2007 tot en met 2010. In 2010 wordt beoordeeld of de afspraken zijn gehaald. Voor de periode daarna wordt een nieuwe aanbiedingsafpraak gemaakt. De ontwikkelingen worden jaarlijks gevolgd.

Samengevat luidt de aanbiedingsafpraak voor zelfstandige woningen voor de periode 2007 tot 2011⁵:

2007 tot 2011 Totaal verhuringen	Aan primaire doelgroep Inkomensgrens conform BBSH	Aan inkomens tot voormalige ziekenfondsgrens
40.000 of minder	Minstens 26.000	Minstens 34.000
40.000 – 48.000	Minstens 65%	Minstens 85%
48.000 of meer	Minstens 31.200	Minstens 40.800

Teneinde te waarborgen dat de toewijzing bijdraagt aan gedifferentieerde wijken en buurten gelden de aanbiedingsafspraken met dezelfde percentages voor drie onderscheiden marktgebieden⁶ 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 (minus Overhoeks), Bos en Lommer en de Indische Buurt

Voor de aanbiedingsafspraken 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

⁵ 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.

⁶ De indeling van de gebieden is zodanig gemaakt dat vooral is gekeken naar 'marktdruk'. Om niet te zeer een versnippering te krijgen, is bij de indeling van de gebieden zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de stadsdeelgrenzen.

Bijlage prognose kernvoorraadplus en primaire doelgroep

Omvang kv+ en primaire doelgroep (PD) en de overmaat in 2007 en 2015 (prognose)

	2007	2015
kernvoorraad+	22.200	17.050
primaire doelgroep	16.000	13.460
overmaat (kv+ minus PD)	6.200	3.590

Ontwikkeling primaire doelgroep 2007-2015 (prognose)

primaire doelgroep	2007	2010	2015
aantal	16.000	14.960	13.460
%	40,7%	38%	35%

Ontwikkeling kv+ 2007 t.m. 2015 (afgerond)

Kv+ in 2007	22.200
<i>Afname kv+ t.m. 2015 door*</i>	
Sloop	- 2.500
Verkoop sociale huurwoningen	- 2.400
Vernieuwing	- 600
Autonome afname	- 1.200
<i>Toename kv+ t.m. 2015 door</i>	
Nieuwbouw kv+	+ 1.550
Saldo na toe- en afname kv+	17.050

bron: Dienst Wonen

* Afname van de kv+ door verkoop en huurharmonisatie (autonome afname) wordt mogelijk getemperd door aanbiedingsafspraken. Dit kan betekenen dat de afname van de kv+ minder groot is dan hier voorgesteld.

Bijlage definities doelgroepwoningen (Dienst Wonen)

Aanpasbare woningen (sociale huur)	Aanpasbaar gebouwde woningen zijn zo gebouwd dat ze tegen relatief geringe kosten kunnen worden aangepast wanneer een bewoner gehandicapt raakt. Richtlijnen voor aanpasbaar bouwen zijn neergelegd in de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2003.
Rolstoelgeschikte woningen (sociale huur)	Woningen die geschikt (en gelabeld) zijn voor mensen die 24 uur per dag afhankelijk zijn van een rolstoel. Deze woningen voldoen aan de richtlijnen voor rolstoelgeschikte woningen zoals opgenomen in het boekje: 'Huizen voor rolstoelgebruikers, richtlijnen en voorbeelden' (een uitgave van de toenmalige Stedelijke Woningdienst Amsterdam).
Geclusterde zelfstandige woningen (sociale huur)	Deze woningen bieden bewoners een beschermde woonomgeving. Dit kunnen ouderen zijn (wibo-woningen) maar ook gehandicapten of psychiatrisch patiënten. Het zijn zelfstandige aanpasbare nultredenwoningen die direct ruimtelijk geclusterd zijn en een ontmoetingsruimte in de directe omgeving hebben. Ruimtelijke clustering houdt in dat de woningen die een cluster vormen direct naast elkaar zijn gelegen. Een cluster bestaat uit minimaal vier woningen.
Geclusterde onzelfstandige woningen (sociale huur)	Deze woonvorm is bedoeld voor mensen die niet meer de regie over hun eigen leven kunnen voeren en daardoor 24-uurs toezicht/ ondersteuning nodig hebben. De onzelfstandige eenheden maken onderdeel uit van een groepswoning. Naast een aantal privéruimten (een eigen zitkamer, slaapkamer, badkamer) delen bewoners een aantal gemeenschappelijke ruimten waaronder een woonkamer met keuken. Ook deze woningen dienen nultreden en aanpasbaar gebouwd te zijn. 1 onzelfstandige eenheid telt als 1 sociale huurwoning.
Grote woningen (sociale huur)	Voor nieuwbouw geldt dat woningen minimaal 100 m ² gbo en minimaal 5 kamers moeten hebben. In de bestaande bouw geldt dat samengevoegde woningen minimaal 80 m ² gbo hebben.
Studentenwoningen (sociale huur)	Woningen gelabeld voor studenten.
Woningen voor jongeren (sociale huur)	Woningen gelabeld voor jongeren tot 26 jaar. Bij <u>tijdelijke woningen</u> gaat het om tijdelijke verhuur door sloop of renovatie. <u>Semi-permanent</u> zijn bijvoorbeeld containerwoningen of omgebouwde kantoren, die voor een periode van 5-10 jaar blijven staan. Bij <u>permanente woningen</u> gaat het om labelling in de bestaande voorraad, wijziging in sv-plannen (bijvoorbeeld slooppanden toch laten staan om er jongerenhuisvesting van te maken) of nieuwbouw.
Woningen voor jongeren met begeleiding (sociale huur)	Woningen of onzelfstandige eenheden voor jongeren tot 26 jaar, waar begeleiding wordt verleend in de vorm van woon/leer/werktrajecten, zoals een Foyer de Jeunesse.
Middensegmentwoningen	Middensegment nieuwbouw huur: huur tussen €622 en €965 Middensegment nieuwbouw koop: de maximale kostengrens is €265.000. Hierbij wordt aangesloten bij de maximale verkrijgingskosten volgens de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) per 1 januari 2007. Hierbij inbegrepen is 8% aan bijkomende kosten zoals notariskosten, afsluitprovisie en overdrachtsbelasting. De vrij-op-naamprijs is daardoor maximaal €244.000. Middensegmentwoningen die ontstaan na samenvoeging in de bestaande voorraad mogen hierin ook meegerekend worden.

Bijlage

toelichting op vertaling streefcijfers naar stadsdeelniveau

Toelichting op vertaling streefcijfers naar stadsdeelniveau

Nieuwbouw totaal: gebaseerd op Bouwen aan de Stad en Basisbestand Woningbouwlocaties Amsterdam (OGA).

Sociale huur totaal: gebaseerd op Bouwen aan de Stad en Basisbestand Woningbouwlocaties Amsterdam (OGA).

Sociale huur - Aanpasbare gebouwde woningen:

Nieuwbouw: Volgens de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006 worden alle éénlaagse woningen (appartementen), indien gelegen op de begane grond of bereikbaar met een lift, aanpasbaar gebouwd. Uitgegaan wordt van de schatting dat ca. 70% van de nieuwbouw in Noord uit éénlaagse woningen (appartementen) bestaat.

Sociale huur – zorgwoningen: gebaseerd op de behoefte zoals geraamd in de stadsdeelnota “Amsterdam-Noord: visie op wonen, welzijn en zorg voor iedereen” en Bouwen aan de Stad. Aangezien Amsterdam-Noord relatief veel oudere inwoners heeft, zet het stadsdeel extra in op ‘zorgwoningen’. Daarnaast speelt mee dat, ten opzichte van voorgaand stadsdeelbeleid, extra wibo’s noodzakelijk zijn, aangezien wibocomplex de Kadoelbreek in de Banne volledig vervangen wordt, waarbij meer wibo’s worden gesloopt dan er worden teruggebouwd; dit is in de streefcijfers meegenomen.

Sociale huur – grote woningen: gebaseerd op de stadsdeelnota ‘Amsterdam-Noord: wonen voor iedereen’ en Bouwen aan de Stad. Het aantal ligt enigszins lager dan het uitgangspunt van Bouwen aan de Stad, aangezien Amsterdam-Noord relatief veel grote huurwoningen heeft.

Sociale huur - studentenhuisvesting, jongerenhuisvesting: gebaseerd op de stadsdeelnota ‘Jongeren/studentenhuisvesting in Amsterdam-Noord’ en Bouwen aan de Stad.

Middensegmentwoningen (koop en huur): gebaseerd op de stadsdeelnota ‘Amsterdam-Noord: wonen voor iedereen’ en Bouwen aan de Stad. Het aantal ligt hoger dan het uitgangspunt van Bouwen aan de Stad, het stadsdeel streeft ernaar dat 50% van de vrije sector nieuwbouw uit woningen in het middensegment bestaat (laag en hoog middensegment).

Toelichting op vertaling streefcijfers naar nieuwbouwprojecten

Algemeen: ten opzichte van voorgaand beleid zijn in bovenstaand overzicht een aantal recent gestarte nieuwbouwprojecten opgenomen: Mosveld, de Adelaar, NDSM-werf en Buiksloterham.

Woningen voor ouderen en zorgbehoevenden: ter compensatie van de volledige sloop van wibo-complex de Kadoelbreek zijn extra Wibo’s opgenomen in de projecten Nieuwendam-Noord, Banne, Bongerd en CAN. De overige typen woningen zijn qua aantal gelijk gebleven.

Bijlage begrippenlijst

(1e & 2e) aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens komt voort uit de individuele huursubsidie en is gekoppeld aan de huishoudenomvang en wordt jaarlijks aangepast.

Aanpasbaar bouwen

Aanpasbaar gebouwde woningen zijn zo gebouwd dat ze tegen relatief geringe kosten kunnen worden aangepast wanneer een bewoner gehandicapt raakt. Richtlijnen voor aanpasbaar bouwen zijn neergelegd in de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2003.

Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH)

Zie 'Starterslening'.

Amsterdamse Volkshuisvestelijk Overleg (AVO)

Overleg tussen de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (Federatie), de Huurdersvereniging Amsterdam (HA), de Dienst Wonen en de Makelaarsvereniging Amsterdam (MvA)

Betaalbaar

BKO Binnenwerks kernoppervlak van een woning (bij de berekening van deze oppervlakte worden van verkeersruimten en verdere niet-verblijfsruimten van een woning wel meegenomen. (Voor de omrekening naar een Bruto Vloeroppervlakte van de betreffende plannen is het Gebruiksoppervlak met een factor 1,2 vermenigvuldigd)

GBO

Gebruiksoppervlakte van een woning (bij de berekening van deze oppervlakte worden verkeersruimte en niet-verblijfsruimte NIET meegenomen in de berekening). Voor de omrekening naar een Bruto Vloeroppervlakte van de betreffende plannen is het Gebruiksoppervlak met een factor 1,2 vermenigvuldigd)

Huurliberalisatie

In 2004 werd tijdens de regering van Balkenende II door VROM-minister Dekker een plan voor huurliberalisatie in Nederland voorgesteld. Deze plannen hielden o.a. in: een deregulering van de huurprijsbescherming door koppeling van de WOZ waarde van een pand aan de huurprijs bij de berekening van een huurprijsstijging, in plaats van gebruik van het 'puntenstelsel' ter berekening van de huur zoals nu gebruikelijk. Echter, met de val van de regering Balkenende III kwamen ook de plannen omtrent huurliberalisatie te vervallen.

Kernvoorraad +

De kernvoorraad én woningen met tenminste zestig vierkante meter en een rekenuur lager dan 520,12 euro (in de sociale sector).

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)

Woningen die met korting worden verkocht. Wanneer dezelfde woning weer wordt verkocht delen de eigenaar van de woning en de ontwikkelaar (corporatie of marktpartij) de winst (of het verlies). De eventuele winst wordt weer ingezet als korting op een nieuwe MGE-woning.

Starterslening

Een landelijke regeling die voor de helft wordt gesubsidieerd door het ministerie van VROM en in plaats komt van de AMH. De Starterslening is voor huurders met een inkomen van maximaal €59.300 bruto die willen doorstromen vanuit een huurwoning naar een nieuwbouwoopwoning binnen Amsterdam. De Starterslening is bedoeld om het verschil te overbruggen tussen de totale koopsom van de woning (maximale koopsom: €265.000) en het maximale bedrag dat men bij de bank kan lenen op basis van het inkomen en volgens de regels van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Woningwaarderingstelsel

Puntensysteem ter berekening van de huurprijs. Hiermee wordt ook de maximale huurprijsgrens van een huurwoning bepaald. Hoe meer punten (op basis van grootte, ligging, inrichting e.d.) des te hoger de maximale huur van een woning. Vanaf een bepaald aantal punten wordt de hoogte van de huur vrijgegeven.