

AMSTERDAMSE AANPAK VOLKSHUISVESTING: HERSTEL DE BALANS IN STADSDEEL NOORD



NOTITIE INSPRAAK

VAN : RED AMSTERDAM NOORD • AAN : GEMEENTE AMSTERDAM • 26 MAART 2023

SAMENVATTING

I - INLEIDING

1.1. - DE IDENTITEIT VAN AMSTERDAM-NOORD

- Het toekomstige beleid moet erop gericht zijn de oorspronkelijke kenmerken van Noord te verstevigen in plaats van te vernietigen.
- De tweedeling op alle maatschappelijke gebieden en de gentrificatie moeten stoppen.

1.2. - STICHTING RED AMSTERDAM NOORD

- RAN vraagt om lokale democratie in stadsdelen en wijken.
- RAN vraagt meer zeggenschap van de stadsdeelcommissies om dit te realiseren.
- RAN vraagt aparte Prestatieafspraken voor Noord.

1.3. - PARTICIPATIE

- RAN vraagt om in het Plan AVV een paragraaf over de implementatie van de afspraken over vernieuwing participatie op te nemen.

- RAN vraagt de gemeente om afspraken te maken met de woningcorporaties over hervorming van de huurdersparticipatie bij de corporaties, in lijn met het gemeentelijke participatieprotocol en -beleidskader.

1.4. - SAMENHANG MET UITVOERINGSPROGRAMMA'S

- RAN stelt de vraag: Hoe verhouden zich de ambities van het Plan AAV tot die van Stedelijke Ontwikkeling?

1.5. - INFORMATIE

- RAN vraagt om een paragraaf in het Plan AAV hoe de inwoners beter en tijdiger worden geïnformeerd over het voorgenomen beleid en de resultaten. RAN vraagt volledige transparantie.

II - NOORD

2.1. - DE SITUATIE IN NOORD

- RAN stelt vast:
 - De situatie in Noord wordt gekenmerkt

door de totaal verstoorde balans tussen grootschalige verdichting en leefbaarheid, met alle desastreuze gevolgen voor haar inwoners. In Noord is het hoogste aantal nieuwbouwwoningen neergezet van heel Amsterdam. Dat spreekt boekdelen.

- De grote opgave Volkshuisvesting voor Noord in de komende jaren is: herstel van de verstoorde balans tussen verdichting en leefbaarheid en reparatie van de schadelijke gevolgen daarvan.

- De huidige ambitie om in Noord minimaal 50.000 woningen te bouwen tot 2030 is wensdenken en onrealistisch als je de leefbaarheidsnormen serieus neemt. We willen niet bouwen aan een onleefbaar Noord.

- In Noord is er geen alliantie met het Nationaal programma waar de corporaties onderdeel van uitmaken. Er zijn geen extra middelen voor Noord uit het Rijksprogramma. In dit opzicht is Noord onderbedeeld wat betreft de financiële middelen voor de Aanpak Noord, hoewel de gemeente de drie ontwikkelgebieden gelijk behandelt. Per saldo heeft

Noord echter minder te besteden.

- RAN vraagt bijzondere aandacht voor de conflicterende beleidskaders in Noord en wil in het kader van de samenwerking RAN-TAN bijdragen aan goede oplossingen.

2.2. - PLAN AVV EN DE PRESTATIEAFSPRAKEN

- RAN vraagt een eigen Plan AAV voor Noord, en daaruit volgend ook eigen Prestatieafspraken Noord in lijn met de Aanpak Noord. Dit is noodzakelijk voor de ontwikkeling van doelmatig beleid in samenspraak met het stadsdeelbestuur en de bewoners in de wijken, vertegenwoordigd door RAN.

2.3. - PRIORITERING NOORD

PRIORITEIT 1 (AAV 5) DUURZAMERE WONINGEN VAN GOEDE KWALITEIT

- RAN vraagt bestaand bezit als eerste prioriteit aan te pakken.
- RAN vraagt met de corporaties overeen te komen dat gelden die door de afschaffing van de verhuurders-

heffing beschikbaar komen, allereerst worden aangewend om de grote achterstanden in onderhoud en isolatie/verduurzaming in te lopen. En pas daarna te bezien of er nog financiële ruimte is voor eventuele nieuwbouw.

- RAN vraagt een APK-keuring voor alle woningen, waaronder ook het up-to-date maken van de energielabels.
- RAN vraagt tegelijk met de aanpak van de slechte woningen ook de slechte infrastructuur in die wijken op orde te brengen.

PRIORITEIT 2 (AAV 7) LEEFBARE EN VEERKRACHTIGE WIJKEN MET TOEGANG TOT ZORG EN VOORZIENINGEN

- RAN vraagt: Herdefinieer samen met bewoners de begrippen 'leefbaarheid' en 'veerkracht' voor Noord; dit zijn context-afhankelijke begrippen.
- RAN vraagt om bouwen en 'groen' hand in hand te laten gaan om leefbare wijken te maken.
- RAN vraagt om de ecologische hoofdstructuur waarin Noord een zeer belangrijke schakel vormt, in tact te laten en waar nodig te herstellen.

- RAN vraagt om behoud en herstel van de (kleine en grote) stadsnatuur.
- RAN vraagt een strenge handhaving van een reële (nieuw vast te stellen) 'groennorm' bij elk nieuwbouwproject, binnen dat gebied. Wordt die norm niet gehaald, pas dan de verdichting aan, niet de norm.

PRIORITEIT 3 (AAV 2) BETAALBAARDER WONEN

- RAN vraagt voorrang voor de huidige inwoners van Noord. Dit betekent betaalbaarder voor onze bewoners met een laag tot middeninkomen. Dus meer huurwoningen sociale en gereguleerde vrije sector, en minder koopwoningen.
- STOP verkoop en liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen.
- RAN vraagt bij voorbaat een verbod op liberalisatie 'nieuwe stijl', d.w.z. het overhevelen van woningen uit het gereguleerde middenhuur segment naar de dure vrije sector.

PRIORITEIT 4 (AAV 1 +3) MEER WONINGEN VOOR HEN DIE ZE HET HARDST NODIG HEBBEN

- RAN vraagt de verdichting te stoppen om de uit de hand gelopen disbalans tussen stenen en leefbaar wonen te herstellen.
- RAN vraagt beschikbaarheid van bestaande goede woningen en te renoveren woningen voor de inwoners van Noord.
- RAN vraagt een boete op leegstand.
- RAN vraagt ook de nieuwbouw af te stemmen op hen die het hardst een woning nodig hebben.
- RAN is geen voorstander van tijdelijke woningen en vraagt de schaarse middelen hier niet aan te besteden.

PRIORITEIT 5 (AAV 6) BETERE POSITIE VAN BEWONERS EN LOKALE ONDERNEMERS NOORD

- RAN vraagt om expliciete aandacht voor het behoud van de lokale ondernemingen in het Plan AVV. Zij zijn ook bewoners van Noord.

PRIORITEIT 6 (AAV 4) PASSENDER WONEN

- RAN vraagt om een gedifferentieerde invulling van

wat passend is en om maatwerk.

- RAN vraagt regelgeving die woningruil faciliteert in plaats van verhindert en de corporaties hieraan te binden.

III - DE WONINGCORPORATIES

3.1. - VERKOOP EN SLOOP

- RAN stelt met grote zorg vast dat ook in het voorliggende Plan AVV er geen absolute verkoopstop is opgenomen.
- RAN vraagt een sloop- en verkoopstop in Noord voor alle corporaties.

3.2. - KWALITEIT EN STAAT VAN ONDERHOUD CORPORATIEWONINGEN

- RAN vraagt een verbod op de verhuur van alle woningen met een onderhoudsscore die niet voldoet aan de norm schoon-heel-veilig, een energielabel heeft slechter dan D, of een energielabel heeft dat niet klopt met de werkelijke isolatiewaarde.
- RAN vraagt de gemeente bij de Prestatieafspraken in te zetten op topprioriteit voor de kwaliteit en

staat van onderhoud van de corporatiewoningen.

3.3. - TOEZICHT OP DE CORPORATIES

- RAN vraagt om een aparte paragraaf in het Plan AAV over de inrichting van structureel toezicht door de gemeente op de corporaties en actief aanschrijvingsbeleid van de gemeente naar corporaties, zoals dat ook in andere gemeentes gebruikelijk is.
- RAN vraagt om het realiseren van een APK op alle individuele woningen door een onafhankelijke deskundige.
- RAN vraagt een check van alle energielabels.
- RAN vraagt een beëdigde onafhankelijk toezicht-houder woningkwaliteit.
- RAN vraagt handhavingsbeleid ten aanzien van de corporaties.

IV - ONTWIKKELAARS EN BELEGGERS IN DE WONINGBOUW

- RAN vraagt voor particuliere verhuurders, beleggers en ontwikkelaars dezelfde maatregelen als voor de woningcorporaties.

- RAN vraagt ook voor deze projecten regelgeving participatie volgens het participatieprotocol/-beleidskader van de gemeente.

V - DE GEMEENTE

- RAN vraagt een stevige verankering van het Plan AAV in de andere portefeuilles.

VI - FINANCIERING

- RAN vraagt een financiële paragraaf.
- RAN vraagt vanwege het ontbreken van een Rijksbijdrage extra middelen van de gemeente om de Aanpak Noord te ontwikkelen en uit te voeren.

VII - TOT BESLUIT

- RAN wenst het stadsbestuur en de gemeenteraad open oren en ogen toe, een sociaal hart en veel wijsheid bij de besluitvorming over het Plan Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting.

INHOUDSOPGAVE

	PAG.		PAG.
I - INLEIDING	9	IV - ONTWIKKELAARS EN BELEGGERS IN DE WONINGBOUW	29
1.1. De identiteit van Amsterdam-Noord	9		
1.2. Stichting Red Amsterdam Noord	10	V - DE GEMEENTE	31
1.3. Participatie	11		
1.4. Samenhang met uitvoeringsprogramma's	12	VI - FINANCIERING	31
1.5. Informatie	13		
II - NOORD	14	VII - TOT BESLUIT	32
2.1. De situatie in Noord	14		
2.2. Plan AVV en de Prestatieafspraken	17		
2.3. Prioritering	18		
III - DE WONINGCORPORATIES	24		
3.1. Verkoop en sloop	24		
3.2. Kwaliteit en staat van onderhoud corporatiewoningen	27		
3.3. Toezicht op de corporaties	28		

Illustratie door Yoko Heiligers
uit een artikel in Het Parool
'Meer woningen, minder groen.
Amsterdam stevent af op een
schreeuwend gebrek aan natuur'.
11/2022



I - INLEIDING

1.1. DE IDENTITEIT VAN AMSTERDAM-NOORD

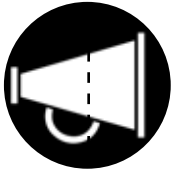
Amsterdam-Noord is door haar geschiedenis van vroegere tuindorpen een stadsdeel met veel meer natuur en een grotere sociale cohesie dan in andere stadsdelen vaak het geval is. Noord stond lange tijd los van Amsterdam. Nieuwe bewoners kiezen juist om die reden voor wonen in Noord. Ook zij zien met teleurstelling hoe het huidige beleid van de gemeente leidt tot tweedeling en gentrificatie.

Het toekomstige beleid moet erop gericht zijn de oorspronkelijke kenmerken van Noord te verstevigen in plaats van te vernietigen. Als de ontwikkelingen zo doorgaan, wordt Noord een 'Manhattan aan het IJ' vooral voor mensen met een brede beurs en expats. Noord is daarnaast een uitwijkplaats geworden voor alles wat elders in de gemeente als ongewenst wordt beschouwd. Ook zeer recent nog: het NDSM-terrein in

Noord is aangewezen als mogelijke locatie voor een erotisch centrum, waarmee de gemeente denkt de problemen op de wallen te kunnen oplossen. Deze ontwikkelingen moeten stoppen!

- **Het toekomstige beleid moet erop gericht zijn de oorspronkelijke kenmerken van Noord te verstevigen in plaats van te vernietigen.**
- **De tweedeling op alle maatschappelijke gebieden en de gentrificatie moeten stoppen.**





1.2. STICHTING RED AMSTERDAM NOORD

Stichting Red Amsterdam Noord (RAN) is een organisatie waarbij inmiddels bijna 30 actieve bewonersgroepen zijn aangesloten. Door onze stadsdeel-brede achterban, de expertise die wij in huis hebben en de contacten met de bewoners via ons uitgebreide netwerk dat diep geworteld is in de verschillende buurten, zijn wij in staat om burgerparticipatie per gebied en per wijk te organiseren.

RAN is door de gemeente Amsterdam erkend als samenwerkingspartner voor de Aanpak Noord namens een brede achterban van bewoners, om beleid te ontwikkelen voor een structurele aanpak van de grote achterstanden in de huisvesting en de leefbaarheid. Dit doen wij in samenhang met alle andere opgaven, zoals stadsnatuur en groen, openbare ruimte, onderwijs, armoedebeleid, kansengelijkheid enzovoort. De gezamenlijke Aanpak Noord is des te meer van belang, omdat het vertrouwen van de bewoners in politiek en bestuur tot een dieptepunt is gedaald: Noord had in 2021 de laagste opkomst van heel Amsterdam bij de



gemeenteraadsverkiezingen (slechts 40% en in een aantal wijken zelfs maar 18%). RAN staat een stuk dichterbij de bevolking in Noord dan het huidige stadsbestuur en heeft het vertrouwen van een groot deel van hen. Gemeente en corporaties kunnen door een goede en gelijkwaardige samenwerking met RAN laten zien, dat zij het waard zijn om het vertrouwen van de inwoners te herwinnen. In herstel van het vertrouwen liggen de kansen voor een goede toekomst.

In deze notitie reageert RAN op het concept Plan Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting (AAV). Wij doen dit vanuit de dringende noodzaak om de positie van ons stadsdeel duidelijk te markeren ten opzichte van de stad Amsterdam als geheel. Wij constateren dat deze tijd vraagt om meer lokale democratie en zeggenschap van burgers over hun directe leefomgeving. Wij vinden dat uw Plan AAV slechts mondjesmaat refereert aan de afzonderlijke belangen van de stadsdelen en dat dit te weinig is om ervoor te zorgen dat het volkshuisvestelijk beleid concreet wordt afgestemd op de behoeften en noden in de wijken en de buurten.



- RAN vraagt om lokale democratie in stadsdelen en wijken.
- RAN vraagt meer zeggenschap van de stadsdeelcommissies om dit te realiseren.
- RAN vraagt aparte Prestatieafspraken voor Noord.

1.3. PARTICIPATIE

Daarbij aansluitend mist RAN in het plan AAV een aparte paragraaf over de noodzaak van vernieuwing van de burgerparticipatie. In Noord is daartoe in 2022 al een aanzet gegeven met een nieuw participatieprotocol dat door de gemeente is omarmd, en een nieuw beleidskader participatie. De toepassing van het protocol en de uitwerking van het nieuwe beleidskader in een verordening zouden hoog op de prioriteitenlijst van de gemeente moeten staan. Zij zijn onmisbaar voor het borgen van de plaats die de lokale belangen van de stadsdelen behoren te hebben in de besluitvorming over de volkshuisvesting in de komende jaren, met name in de nieuw te maken Prestatieafspraken 2024-2027.

Speciale aandacht vraagt RAN voor de huurdersparticipatie zoals deze tot nu toe plaats vindt bij de woningcorporaties en in het tripartiet overleg voor de Prestatieafspraken. Dit model past inmiddels niet meer bij de huidige ontwikkelingen. Er is behoefte aan lokale democratie en oplossingen die niet alleen op papier, maar vooral in de praktijk bijdragen aan een betere stad voor iedereen.

- **RAN vraagt om in het Plan AVV een paragraaf over de implementatie van de afspraken over vernieuwing participatie op te nemen.**
- **RAN vraagt de gemeente om afspraken te maken met de woningcorporaties over hervorming van de huurdersparticipatie bij de corporaties, in lijn met het gemeentelijke participatieprotocol en -beleidskader.** Binnen de huidige wettelijke kaders is hiervoor naar onze mening voldoende ruimte te vinden. En het is urgent met het oog op de komende onderhandelingen over de Prestatieafspraken 2024-2027.

1.4. SAMENHANG MET UITVOERINGS-PROGRAMMA'S

Het Plan AAV sluit aan bij bestaande uitvoeringsprogramma's binnen de gemeente Amsterdam, zoals de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050, de bestuursopdracht Gelijke Kansen, bestuursakkoord Amsterdam-Weesp, Masterplan gebied Zuidoost, het Nationaal Programma Samen Nieuw-West, Aanpak Noord en Plan Aanpak Binnenstad.

- RAN stelt de vraag: Hoe verhouden zich de ambities van het Plan AAV tot die van Stedelijke Ontwikkeling (wethouder Van Dantzig)?

RAN constateert dat er sprake is van steeds meer woningen en meer verdichting, en steeds minder stadsnatuur /groen, weinig voorzieningen, een lange tijd verwaarloosde infrastructuur en weinig inspraak/medezeggenschap van de bewoners.

RAN ziet in de realiteit weinig terug van nieuw beleid. Veel van de in het plan genoemde voornemens bestonden al, maar zijn nooit geëffectueerd ten gevolge van de veel te globale afspraken met de diverse stakeholders en een inadequate handhaving.

RAN ziet te weinig aandacht in het Plan AAV voor de gebiedsgerichte aanpak als basis voor het beleid Volkshuisvesting.



1.5. INFORMATIE

De informatievoorziening naar de burger is zeer ontoereikend. Er is allerlei globale informatie beschikbaar, maar de gemeente is in gebreke als het gaat om harde cijfers over slechte woningen, aantallen sloop, nieuwbouw, renovaties en verkoop, energie labels enz. Juist de informatie die van belang is voor de inwoners, is niet voor handen of wordt niet aan hen verstrekt. Dit is een van de oorzaken waardoor het vertrouwen van de burgers in het stadsbestuur tot bijna nul is gedaald. Hetzelfde geldt overigens ook voor het vertrouwen in de woningcorporaties die ook maar mondjesmaat inzicht geven in feiten en cijfers.

- RAN vraagt om een paragraaf in het Plan AAV hoe de inwoners beter en tijdiger worden geïnformeerd over het voorgenomen beleid en de resultaten. RAN vraagt volledige transparantie.



II - NOORD

2.1. DE SITUATIE IN NOORD

Stadsdeel Amsterdam-Noord is een van de drie als 'kwetsbaar' gedefinieerde stadsdelen. Noord kent een geheel eigen geschiedenis en een daaruit voortgekomen problematiek, die in veel opzichten anders is dan in andere stadsdelen. Prioriteiten en keuzes voor de stad als geheel zijn daarom niet vanzelfsprekend passend en adequaat voor Noord. Eén visie op de stad als geheel miskent de grote verschillen tussen de afzonderlijke stadsdelen; één beleid voor heel Amsterdam gaat voorbij aan wat er in de praktijk echt nodig is in de verschillende stadsdelen, wijken en buurten, zoals in Noord.

RAN stelt vast:

- De situatie in Noord wordt gekenmerkt door de totaal verstoorde balans tussen grootschalige verdichting en leefbaarheid, met alle desastreuze gevolgen voor haar inwoners. In Noord is het hoogste aantal nieuwbouwwoningen neergezet van heel Amsterdam. Dat spreekt boekdelen.
- De grote opgave Volkshuisvesting voor Noord in de komende jaren is: herstel van de verstoorde balans tussen verdichting en leefbaarheid en reparatie van de schadelijke gevolgen daarvan.
- De huidige ambitie om in Noord minimaal 50.000 woningen te bouwen tot 2030 is wensdenken en onrealistisch als je de leefbaarheidsnormen serieus neemt. We willen niet bouwen aan een onleefbaar Noord.

- **In Noord is er geen alliantie met het Nationaal programma waar de corporaties onderdeel van uitmaken. Er zijn geen extra middelen voor Noord uit het Rijksprogramma. In dit opzicht is Noord onderbedeeld wat betreft de financiële middelen voor de Aanpak Noord, hoewel de gemeente de drie ontwikkelgebieden gelijk behandelt. Per saldo heeft Noord echter minder te besteden.**

Op initiatief van burgemeester Halsema wordt sinds 2022 door bewonersorganisaties, verenigd in Red Amsterdam Noord (RAN), en de gemeente in het Team Aanpak Noord (TAN), samen beleid ontwikkeld voor de korte en de lange termijn (20 jaar) om deze problematiek het hoofd te bieden. Wonen en leefbaarheid zijn centrale thema's in de Aanpak Noord.

RAN heeft in een visuele installatie zichtbaar gemaakt hoe de beleidsvoornemens voor Noord op de deelgebieden Wonen, Stadsnatuur/Groen en Ruimtelijke Ordening met elkaar conflicteren. Elke m² grond blijkt wel drie keer te worden uitgegeven. Dat is een ernstige tekortkoming in het integrale beleid die blijkbaar aan de aandacht van de politiek en het bestuur is ontsnapt, maar wel met grote spoed moet worden geadresseerd.

- **RAN vraagt bijzondere aandacht voor de conflicterende beleidskaders in Noord en wil in het kader van de samenwerking RAN-TAN bijdragen aan goede oplossingen.**

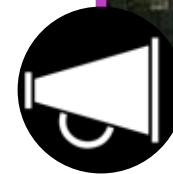


2.2. PLAN AVV EN DE PRESTATIEAFSPRAKEN

In het voortraject voor het Plan AAV is door bewoners van Noord met nadruk gevraagd om aparte Prestatieafspraken voor ons stadsdeel. Dit volgt uit de urgentie van de boven benoemde opgaven.

Wij gebruiken bewust de term Prestatieafspraken in plaats van Samenwerkingsafspraken. Samenwerking is een middel, geen doel. Doel is te komen tot concrete en meetbare resultaten: geleverde prestaties die concreet gemonitord worden, specifiek per stadsdeel, per woningcorporatie en bij voorkeur ook per gebied/wijk. Hieruit volgt direct welke bijstellingen er moeten plaatsvinden als de prestaties onder de maat blijven.

- RAN vraagt een eigen Plan AAV voor Noord, en daaruit volgend ook eigen Prestatieafspraken Noord in lijn met de Aanpak Noord. Dit is noodzakelijk voor de ontwikkeling van doelmatig beleid in samenspraak met het stadsdeelbestuur en de bewoners in de wijken, vertegenwoordigd door RAN.



2.3. PRIORITERING NOORD

De ontwikkeling van Noord in de afgelopen decennia laat zien, dat het gevoerde beleid een enorme disbalans heeft gecreëerd tussen woningbouwen en leefbaarheid.

In geen enkel stadsdeel is er zoveel stadsnatuur en kleiner groen in de wijken opgeofferd aan de nietsontziende bouwhonger van de centrale stad. Er is sprake van gentrificatie op grote schaal. 'Manhattan aan het IJ' is een ambitie van de centrale stad die doof en blind is voor de eigen aard van Noord en de belangen van haar bewoners.

Onze kennis van en ervaringen in Noord leiden tot een andere prioritering voor Noord dan in het conceptplan AAV voor de gehele stad is aangegeven. Dit heeft uiteraard ook consequenties voor de Prestatieafspraken.

PLAN AAV ZEGT:

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



RAN EN AANPAK NOORD ZEGGEN:

PRIORITEIT 1 (AAV 5) DUURZAMERE WONINGEN VAN GOEDE KWALITEIT

RAN stelt vast dat plaats 5. op de prioriteitenlijst van het Plan AVV in tegenspraak is met “Isoleren van woningen heeft de hoogste prioriteit en we zetten het grootschalig isolatieoffensief verder door.”

Het Plan AAV geeft behalve deze ene zin geen enkel teken van de ernst en urgentie van dit probleem: duizenden gezinnen met veel te hoge energiekosten, onnodig hoge vervuilende uitstoot door teveel moeten stoken, ernstige gezondheidsproblemen.

- RAN vraagt bestaand bezit als eerste prioriteit aan te pakken.
- RAN vraagt met de corporaties overeen te komen dat gelden die door de afschaffing van de verhuurdersheffing beschikbaar komen, allereerst worden aangewend om de grote achterstanden in

onderhoud en isolatie/verduurzaming in te lopen. En pas daarna te bezien of er nog financiële ruimte is voor eventuele nieuwbouw.

- RAN vraagt een APK-keuring voor alle woningen, waaronder ook het up-to-date maken van de energielabels.
- RAN vraagt tegelijk met de aanpak van de slechte woningen ook de slechte infrastructuur in die wijken op orde te brengen.

PRIORITEIT 2 (AAV 7) LEEFBARE EN VEERKRACHTIGE WIJKEN MET TOEGANG TOT ZORG EN VOORZIENINGEN

- RAN vraagt: Herdefinieer samen met bewoners de begrippen ‘leefbaarheid’ en ‘veerkracht’ voor Noord; dit zijn context-afhankelijke begrippen. Het fundament voor leefbaarheid in de wijken is in de eerste plaats: voldoende stadsnatuur en groen binnen die wijken. Deze zijn onmisbaar voor:

- het reinigen van vervuilde lucht,
- de koeling van straten en gebouwen in de steeds hetere zomers,
- de biodiversiteit,
- de stress verlagende werking voor mens en dier.
- RAN mist in het Plan AVV een beter beleid voor het herstel en behoud van stadsnatuur/groen. De bestaande groennorm is toe aan herijking en er moet een stadsnatuur/groenverordening komen die ook strikt gehandhaafd wordt. Dit kan niet los gezien worden van stadsontwikkeling en bouwbeleid.
- **RAN vraagt om bouwen en 'groen' hand in hand te laten gaan om leefbare wijken te maken.**
- **RAN spreekt liever van 'stadsnatuur'.**
RAN waarschuwt voor 'sjoemelgroen'. Voor berekeningen of aan de norm wordt voldaan, worden nu elk grassprietje in de berm, sportvelden en kunstgras meegeteld. Deze dragen niets bij aan schonere lucht en het verminderen van CO2. RAN spreekt liever van 'stadsnatuur'.
- **RAN vraagt om de ecologische hoofdstructuur**

waarin Noord een zeer belangrijke schakel vormt, in tact te laten en waar nodig te herstellen.

Deze heeft te veel te lijden onder de te grote verdichting in Noord.

- **RAN vraagt om behoud en herstel van de (kleine en grote) stadsnatuur.**
Dit moet niet achteraf plaatsvinden nà nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bouw, maar in samenhang met bouw en renovaties. Planning en uitvoering van bouwprojecten met inachtneming van de bestaande stadsnatuur. Niet bij voorbaat kappen omdat de integratie van het bestaande groen in de nieuwbouwwijken lastig of duur is.
- **RAN vraagt een strenge handhaving van een reële (nieuw vast te stellen) 'groennorm' bij elk nieuwbouwproject, binnen dat gebied. Wordt die norm niet gehaald, pas dan de verdichting aan, niet de norm.**
- Welke voorzieningen in bijvoorbeeld zorg, onderwijs en infrastructuur er nodig zijn, varieert per stadsdeel. Stel dit vast in overleg met de bewonersorganisaties en de stadsdeelbesturen.

PRIORITEIT 3 (AAV 2) BETAALBAARDER WONEN

Betaalbaar voor wie? Huidige of nieuwe bewoners? Laat het stoppen van de huidige gentrificatie in Noord hierin leidend zijn.

- **RAN vraagt voorrang voor de huidige inwoners van Noord. Dit betekent betaalbaarder voor onze bewoners met een laag en middeninkomen. Dus meer huurwoningen sociale en gereguleerde vrije sector, en minder koopwoningen.**
- **STOP verkoop en liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen!**
- **RAN vraagt bij voorbaat een verbod op liberalisatie 'nieuwe stijl', d.w.z. het overhevelen van woningen uit het gereguleerde middenhuur segment naar de dure vrije sector.**

RAN heeft al signalen ontvangen dat corporaties de punten van vrije sector woningen iets ophogen om ze naar het niveau van de ongereguleerde (dure) vrije sector te tillen. Dat is in strijd met de doelstelling om meer middenhuurwoningen te realiseren.

PRIORITEIT 4 (AAV 1 +3) MEER WONINGEN VOOR HEN DIE ZE HET HARDST NODIG HEBBEN

Definieer samen met de bewoners welke groepen dit zijn in Noord. Laat ook hierbij het stoppen van de huidige gentrificatie leidend zijn. Meer woningen bouwen is geen doel op zichzelf. Herstel van de balans tussen steen en stadsnatuur is waar het om gaat. Nieuwbouw moet daarin passen.

- **RAN vraagt de verdichting te stoppen om de uit de hand gelopen disbalans tussen stenen en leefbaar wonen te herstellen.**
- **RAN vraagt beschikbaarheid van bestaande goede woningen en te renoveren woningen voor de inwoners van Noord.**
- **RAN vraagt een boete op leegstand.**
- **RAN vraagt ook de nieuwbouw af te stemmen op hen die het hardst een woning nodig hebben.**
- **RAN is geen voorstander van tijdelijke woningen en vraagt de schaarse middelen hier niet aan te besteden.**

Geen tijdelijke woningen want deze hoeven niet te voldoen aan de reguliere kwaliteitsnormen en zullen daardoor goedkoper, lelijker, zonder inspraak, zonder voorzieningen, zonder groen worden neergezet. De geschiedenis heeft geleerd dat zulke woningen aan het einde van hun beoogde levensduur gewoon blijven staan en in gebruik blijven, ondanks hun lage kwaliteit. Dat is ongewenst.

PRIORITEIT 5 (AAV 6) BETERE POSITIE VAN BEWONERS EN LOKALE ONDERNEMERS NOORD

Stoppen van de gentrificatie moet leidend zijn. Het gaat dan niet alleen om bewoners maar ook om onze lokale kleine ondernemers. De voorbeelden dat zij worden verdrongen uit de wijken waar zij al zo lang werken en bijdragen aan de sociale cohesie, zijn inmiddels al legio.

- **RAN vraagt om expliciete aandacht voor het behoud van de lokale ondernemingen in het Plan AVV. Zij zijn ook bewoners van Noord.**

Daarnaast is vernieuwing van de participatie een vereiste om een betere positie te realiseren. Sinds 2022 is er een nieuw participatieprotocol overeengekomen tussen RAN en de gemeente. Dit is van kracht voor de gehele stad. RAN en TAN werken dit verder uit voor Noord en er zijn 3 pilots benoemd om hierin concrete stappen te zetten. Zie verder de paragraaf Participatie.

PRIORITEIT 6 (AAV 4) PASSENDER WONEN

Onderzoek eerst wat 'passender' betekent voor de grote diversiteit aan bewoners in Noord. Een vaste norm is niet meer bruikbaar om bewoners te geven wat zij in hun levensfase en persoonlijke omstandigheden nodig hebben. Denk aan de vele vormen die relaties tegenwoordig hebben, bijv. LAT relaties (eenpersoonswoning is daarvoor te klein), mantelzorgers (inwonen bij degene die verzorgd wordt), gepensioneerden die aan huis werken (werkruimte in huis nodig), structureel op kleinkinderen passen (extra slaapkamers nodig), enzovoort. Dit zijn slechts enkele voorbeelden.

Voor passender wonen is woningruil een zeer geschikt instrument. Helaas blijken corporaties regelmatig een spaak in het wiel te steken door bij mutatie een woning te liberaliseren, waardoor betrokken huurders die elkaar hebben gevonden voor woningruil, daarvoor niet meer in aanmerking komen. De corporaties verzaken hier hun maatschappelijke plicht om bewoners te helpen bij het vinden van meer passende huisvesting.

- RAN vraagt om een gedifferentieerde invulling van wat passend is en om maatwerk.
- RAN vraagt regelgeving die woningruil faciliteert in plaats van verhindert en de corporaties hieraan te binden.



III - DE WONINGCORPORATIES

3.1. VERKOOP EN SLOOP

In het Plan AVV krijgen de corporaties alle vrijheid om hun eigen koers te (blijven) varen. Het beleid van de corporaties wordt grotendeels bepaald door financiële drijfveren. Mooi gerenoveerde en ruime woningen worden onttrokken aan het bestand sociale huurwoningen door verkoop en liberalisatie. Dat rechtvaardigen zij door te stellen dat de opbrengst nodig is voor de verduurzaming van hun bezit en nieuwbouw van méér woningen. 'Meer' betekent echter meer in aantallen woningen, maar niet per se méér in totaal gerealiseerd woonoppervlak. Ook sociale nieuwbouwwoningen zijn voor veel van de inwoners van Noord te duur. Zij komen daarvoor nooit in aanmerking. De corporaties zetten al jaren in op veel kleinere woningen, voor 1-2 persoons huishoudens.

De gezinnen worden uit de stad verdreven want de grotere gezinswoningen zijn verkocht of als geliberaliseerde woning niet meer betaalbaar voor mensen met lagere inkomens.

Dit is de praktijk van de afgelopen jaren. De boterzachte 'afpraak' in de nu aflopende Samenwerkingsafspraken was niet meer dan 'terughoudend zijn bij de verkoop' en dit heeft dit gedrag van de corporaties in de hand gewerkt, zelfs gelegitimeerd. Ook in Noord hebben de corporaties ondanks de beloofde 'terughoudendheid' grootschalig verkocht, (bijvoorbeeld de Vogelbuurt!) en geliberaliseerd bij mutatie, vooral ná renovatie van sociale huurwoningen die al jaren zwaar verwaarloosd waren. Zo gaan de beste woningen naar de minst kwetsbare groepen. Alleen onder dwang van gemeentelijke regelgeving zullen de corporaties hiermee gaan stoppen.

Het Plan AAV denkt het tekort aan grotere woningen op te lossen door met het toverstafje van 'doorstroming' te zwaaien, waarbij alle ouderen over één kam worden geschoren (die kunnen en moeten zelfs maar kleiner gaan

wonen, ook wanneer zij daardoor in hun manier van leven belemmerd zouden worden.)

- **RAN stelt met grote zorg vast dat ook in het voorliggende Plan AVV er geen absolute verkoopstop is opgenomen.**

“We beperken de verkoop van sociale huurwoningen tot het minimum”. Ook hier weer een boterzacht voor-nemen. Want wat is het minimum? Een rekbaar begrip, want de corporaties kunnen daar een geheel andere invulling aan geven dan de gemeente en de bewoners-organisaties. Voor Noord wordt in het Plan AAV zelfs voorgesteld dat er juist wèl mag worden gesloopt en verkocht!

Verkoop is in Noord aantrekkelijk, omdat er relatief veel grotere woningen zijn en de populariteit om hier te wonen nog steeds groeit. De huizenprijzen zijn daardoor gigantisch. Zo is het voor de woningcorporaties extra lu-cratief om woningen in Noord te verkopen en met de opbrengst elders meer kleine woningen te bouwen.

Gevolg van het corporatiebeleid is dat er steeds minder ruimte is in Noord voor de (grotere) huishoudens met een lager inkomen. Dit leidt tot een versterkte tweede-ling tussen arm en rijk, een eenvormige bevolking van jongere en oudere één- en tweepersoonshuishoudens met lagere inkomens en gezinnen die klem zitten in een kleine woning omdat er geen grotere betaalbare wonin-gen meer zijn in het sociale segment.

- **RAN vraagt een sloop- en verkoopstop in Noord voor alle corporaties.**

Het lijkt alsof de sloopmogelijkheden voor de corpo-raties in 3 stadsdelen verruimd zijn. RAN wil weten wat de logica hiervan is.

Voor de sloop van grotere woningen geldt hetzelfde als voor verkoop. Sloop van grotere woningen is lucratief voor de corporaties omdat zij op de vrijgekomen grond veel meer kleinere woningen kunnen bouwen. De oorspronke-lijke huurders met een gezin hebben het nakijken.

Alle betaalbare goede woningen moeten behouden blijven voor de sociale huur. Slechte woningen niet slopen maar investeren in kwaliteit en verduurzaming. Ten behoeve van de groepen die de gemeente zelf prioriteit geeft in het Plan AAV: "mensen in een kwetsbare situatie, mensen met een laag- en middeninkomen en ouderen en gezinnen".

Dit kan alleen als er in Noord een tijdelijke bouwstop komt om voldoende middelen vrij te houden voor isolatie en verduurzaming, tot al het corporatiebezit gerenoveerd en/of geïsoleerd is. Dwang om renovatie en verduurzaming te versnellen d.m.v. een tijdelijke bouwstop is helaas nodig gezien het gedrag van de corporaties tot nu toe.

Sloop is veelal niet in het belang van de huurders omdat zij volgens de huidige regels van passend wonen dan vaak niet meer kunnen of mogen terugkeren in het plaatsvervangende nieuwbouwcomplex. Zij zijn dan gedwongen kleiner te gaan wonen of in een andere buurt en zijn vaak ook duurder uit.

Uitsluitend in heel specifieke situaties en met toestemming van minimaal 70% van de zittende huurders zou wat RAN betreft mogen worden afgeweken van een sloop-stop, mits alle bewoners die dat wensen, kunnen terugkeren naar een nieuwe woning onder de door hen zelf gewenste voorwaarden van betaalbaarheid en oppervlakte woning.

Dit betekent ook, dat nieuwbouwcomplexen die in de plaats komen van gesloopte oude complexen, worden ontworpen in samenspraak met de bewoners die willen terugkeren.



3.2. KWALITEIT EN STAAT VAN ONDERHOUD CORPORATIEWONINGEN

In Noord is de kwaliteit van de corporatiewoningen het slechtst van heel Amsterdam. Dit blijkt uit de cijfers van de AFWC. Zie: Kwaliteit van het corporatiebezit in kaart (raadsinformatie.nl).

RAN vindt het schokkend en onthutsend dat de gemeente de opgave van de corporaties (3000 gebrekkige woningen en 32.000 woningen onder label C) als acceptabel beschouwt. Label C is daarnaast onacceptabel met het oog op het minimaal vereiste isolatieniveau voor de stadswarmte waar we straks mee te maken hebben.

In de praktijk zijn er veel woningen die feitelijk onbewoonbaar zijn in termen van schoon-heel-veilig. Denk bijvoorbeeld aan tocht/vocht/schimmelwoningen en loden leidingen. Deze worden nog steeds verhuurd tegen een verlaagde huur aan mensen met zeer lage inkomens. Deze misstand moet per direct stoppen.

Huidige huurders in zulke woningen moeten met spoed een goede en betaalbare woning toegewezen krijgen.

- RAN vraagt een verbod op de verhuur van alle woningen met een onderhoudsscore die niet voldoen aan de norm schoon-heel-veilig, een energielabel hebben slechter dan D, of een energielabel hebben dat niet klopt met de werkelijke isolatie-waarde.
- RAN vraagt de gemeente bij de Prestatieafspraken in te zetten op topprioriteit voor de kwaliteit en staat van onderhoud van de corporatiewoningen.



3.3. TOEZICHT OP DE CORPORATIES

In het Plan AVV ontbreekt er een gedegen voorstel voor meer toezicht op de handel en wandel van de corporaties. In het coalitieakkoord was aangekondigd om de corporaties individueel aan te spreken op hun beleid. Hiervan is niets terug te vinden in het Plan AVV.

- RAN vraagt om een aparte paragraaf in het Plan AAV over de inrichting van structureel toezicht door de gemeente op de corporaties en actief aanschrijvingsbeleid van de gemeente naar corporaties, zoals dat ook in andere gemeentes gebruikelijk is.
- RAN vraagt om het realiseren van een APK op alle individuele woningen door een onafhankelijke deskundige.
- RAN vraagt een check van alle energielabels.
- RAN vraagt een beëdigde onafhankelijk toezicht-houder woningkwaliteit.
- RAN vraagt handhavingsbeleid ten aanzien van de corporaties.



IV - ONTWIKKELAARS EN BELEGGERS IN DE WONINGBOUW

RAN stelt vast dat naast de corporaties ook de particuliere verhuurders en institutionele partijen (beleggers, ontwikkelaars, gemeente) ongemoeid zijn gelaten.

Met het ingaan van de nieuwe Omgevingswet (waarschijnlijk in 2024) krijgen zij zelfs nog meer ruimte om hun eigen belangen na te streven dan nu al het geval is. In een oververhitte woningmarkt moet die ruimte toch worden begrensd, en moet er een degelijk onafhankelijk toezicht- en sanctiebeleid komen omdat de belangen van de bewoners en woningzoekenden dit vereisen. Hierover vinden wij niets terug in het Plan AVV.

- RAN vraagt voor particuliere verhuurders, beleggers en ontwikkelaars dezelfde maatregelen als voor de woningcorporaties.
- RAN vraagt ook voor deze projecten regelgeving participatie volgens het participatieprotocol/-beleidskader van de gemeente.



Verdichtungsplannen



V - DE GEMEENTE

RAN constateert een zwakke positie van de Portefeuille Wonen en Dienst Wonen en dit is een groot probleem. De gemeente zit niet structureel als mede-ontwikkelaar aan tafel met beleggers, corporaties enz. Dat zie je terug in de analyses en ambities. Des te belangrijker is het dat het Plan AAV ook een stevige verankering krijgt in andere portefeuilles.

VI - FINANCIERING

RAN mist inzicht in de wijze waarop de vele ambities financieel zullen worden gedekt.

- **RAN vraagt een financiële paragraaf.**
- **RAN vraagt vanwege het ontbreken van een Rijksbijdrage extra middelen van de gemeente om de Aanpak Noord te ontwikkelen en uit te voeren.**

RAN vindt het kunnen beschikken over dezelfde middelen als de Masterplannen in Nieuw-West en Zuidoost rechtvaardig en vanzelfsprekend.



VII - TOT BESLUIT

RAN dringt algeruime tijd aan op het voeren van het principiële gesprek wat voor stad wij eigenlijk willen zijn. Een eerste gesprek hierover van RAN met de gemeente vindt binnenkort plaats. Rijkelijk laat, want een Plan Huisvesting zou gebaseerd moeten zijn op het antwoord waar wij, gemeente en inwoners, met onze stad naartoe willen.

RAN doet een beroep op de gemeente om de bewoners van de stad als gelijkwaardige partners te betrekken bij de toekomst van onze stad en ons stadsdeel Noord, op de wijze zoals in deze notitie is beschreven.

- RAN wenst het stadsbestuur en de gemeenteraad open oren en ogen toe, een sociaal hart en veel wijsheid bij de besluitvorming over het Plan Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting.

Namens:



Werkgroep Wonen,

Selli Altunterim
Vera van Lieshout
Nisha Ramzan



BEZOEKADRES • MOSVELD 121 / 1031 AD / AMSTERDAM
EMAIL • INFO@REDAMSTERDAMNOORD.NL
WEBSITE • REDAMSTERDAMNOORD.NL