

Onderhandelaars coalitieprogramma 2022

Cc: Algemeen Bestuur AFWC

Datum: 21 april 2022
Kenmerk: 22.013/AFWC/HvB

Betreft: Bijdrage corporaties nieuw collegeprogramma

Geachte onderhandelaars,

Allereerst gefeliciteerd met de mooie verkiezingsuitslag van de gemeenteraadsverkiezingen 2022. Amsterdammers hebben gekozen voor politieke partijen die stevig inzetten op wonen voor mensen met een laag en middeninkomen. De Amsterdamse corporaties staan klaar om bij te dragen aan uw plannen.

Bijgaand treft u ons aanbod aan voor een nieuw college. Ons aanbod is dat wij de komende jaren miljarden investeren in bestaande en nieuwe woningen in de stad en dat we de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk inzetten voor optimale doorstroming. Dat doen we integraal en buurtgericht in nauwe samenwerking met de gemeente, huurders- en bewonersorganisaties, maatschappelijke organisaties (zorg, welzijn, politie) en marktpartijen.

Vanuit deze gedachte zullen wij onze inzet per buurt afstemmen met elkaar, resulterend in een gezamenlijke portefeuillestrategie als ware er één woningcorporatie. We zetten in op de verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad. Bij elk renovatie of sloop-nieuwbouwproject kunnen de bestaande bewoners terugkeren in de buurt. En we realiseren nieuwe woningen voor huishoudens die op dit moment buiten de boot vallen, zoals jongeren, middeninkomens en nieuwe woonvormen voor ouderen .

Van u vragen wij om duidelijke keuzes, gericht op de lange termijn:

- Geef voldoende ruimte aan sloop-nieuwbouw projecten en verdichting in bestaande wijken omdat we alleen daarmee de woningcrisis kunnen oplossen.
- Maak de energietransitie tot een topprioriteit en kom de laagste inkomens tegemoet in de kosten daarvan.
- Zorg voor ten minste 40% échte sociale huur in nieuwbouwplannen. 'Echt' betekent dat woningen eeuwigdurend 'sociaal' blijven met een betaalbare huur veelal onder de aftoppingsgrens. 'Echt' betekent ook eerlijk en transparant toewijzen ook aan mensen met urgentie, zoals kwetsbare huurders die uitstromen uit maatschappelijke opvang of statushouders.

- Zorg voor gelijke kansen door ongelijk te investeren in buurten. Elke buurt moet leefbaar zijn met een goede openbare ruimte.

Daarnaast vragen wij van de gemeentelijke organisatie om meer integraal en minder sectoraal te werken, vanuit het belang van de buurt. Daar zullen we elkaar mee moeten helpen want we beseffen heel goed dat problemen van burgers niet alleen met stenen kunnen worden opgelost. Vandaar dat we in buurten als één corporatie willen gaan werken met één gemeente. We vragen om de organisatie van doelgerichte participatieprocessen, waar voldoende ruimte is alle deelbelangen, maar ook voor het algemene belang, zodat het ontwikkelproces niet onnodig wordt vertraagd.

Tot slot: wij werken graag samen met u aan een stad van brede welvaart, waarin we samen de woningcrisis, de energie(armoede)crisis en kansenongelijkheid aanpakken. Graag verwijzen wij u naar de bijlage. We zagen in uw programma's dat u deze inzet met ons deelt. Wij zien ernaar uit om hier de komende collegeperiode samen aan te werken!

Met vriendelijke groet,
namens alle corporatiebestuurders van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Hester van Buren, Rochdale
Bert Halm, Eigen Haard
Anne Wilbers, Stadgenoot
Erik Gerritsen, Ymere
Karin Verdooren, Lieven de Key
Koen Westhoff, De Alliantie
Christien Willems, DUWO
Cees van Boven, Woonzorg
Peter Boerefijn, Habion

Sterke buurten en een brede welvaart

Pitch van de Amsterdamse woningcorporaties, voor het nieuwe college, april 2022

Familie El Andel



De grote opgave waar we met z'n allen, corporaties, gemeente, de hele stad voor staan is het beste te illustreren met de familie El Andel uit Nieuw-West, ze stonden vorig jaar in de Volkskrant.

Dit gezin bestaat zes personen, ze wonen in een twee kamer appartement van 47 m². Je ziet daar een bed staan, de ouders slapen in de woonkamer, de vier kinderen met z'n allen op de enige slaapkamer.

Ze vertelden aan de krant dat ze graag naar een andere woning zouden verhuizen, maar daar komen ze vanwege het grote woningtekort niet voor in aanmerking.

We kennen het complex waarin ze wonen, het heeft een slecht energielabel en voor hen zal de energieprijis dit jaar fors stijgen. Zij voelen bij uitstek de noodzaak dat woningen worden verduurzaamd.

Nog even wat extra aandacht voor de kinderen. Die groeien op in een vol appartement in een wijk met voornamelijk arme mensen. De kansen die zij in het leven krijgen zijn aanmerkelijk kleiner dan gemiddeld.

Woningnood, energiearmoede en kansengelijkheid oplossen, het zijn de grootste opgaven van Amsterdam. Hoe maken we het voor Amsterdammers zoals familie El Andel beter?

Als corporaties geven wij een beeld van onze inzet voor de stad. Maar we komen nadrukkelijk ook iets vragen van de gemeente. Daarover willen we in gesprek.

Stel de buurt centraal



We zien dat de gemeente die drie grote uitdagingen ook ziet. De omgevingsvisie, de transitievisie warmte en de Masterplannen schetsen de grote lijnen van waar we woningen bouwen, hoe we de energietransitie doorlopen en hoe we in Nieuw-West en Zuidoost werken aan kansengelijkheid. Die visies en plannen schetsen themagewijs de grote lijnen.

Ons pleidooi is dat we, binnen de grote lijnen die al zijn geschetst, nu de kracht en de behoeften van de mensen uit de buurt centraal stellen.

We weten bijvoorbeeld dat we veel woningen moeten bouwen om de woningnood op te lossen. De omgevingsvisie biedt een abstract kader hoe we dat doen. Door nu goed te luisteren naar buurtbewoners, sluit wat we doen beter aan op de lokale voorraad en woningvraag.

- Omdat we de buurt centraal stellen, geven we bij sloop/nieuwbouwprojecten de bewoners de garantie om terug te keren in een passende woning in de buurt.
- Door seniorenwoningen en middenhuurwoningen te realiseren, stimuleren we de doorstroming binnen de buurt.

- Door de regels voor woningdelen en onderverhuur van kamers te verruimen, benutten we de bestaande voorraad beter.
- We geven we zo veel mogelijk nieuwkomers een plek in de stad. Denk aan jongeren, studenten. Want de wachttijd van 13 jaar moet écht omlaag.

Corporaties bieden langjarige buurtgerichte investering



Als corporaties zijn wij de logische partner voor die buurtgerichte ontwikkeling. Veel meer dan de gemeentelijke diensten zitten corporaties in de haarvaten van alle buurten. 40% van alle Amsterdammers woont immers in een corporatiewoning. Onze wijkbeheerders, bewonersbegeleiders en vakmannen zijn dagelijks tussen de bewoners. Zij komen achter de voordeur en weten wat er speelt.

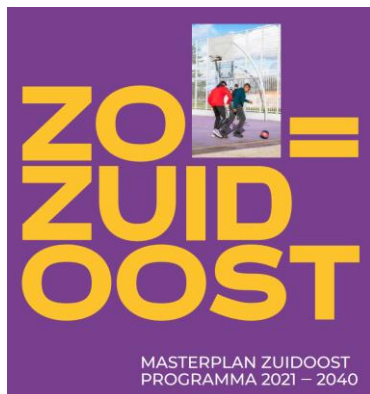
Omdat we in die haarvaten zitten, zijn wij ook nauw verbonden met zorginstellingen en andere hulp-, en maatschappelijke organisaties. Vanuit het belang van onze bewoners zoeken wij de verbinding. Tussen 'fysiek' en 'sociaal', tussen de bewoner en de instanties, tussen de systeemwereld en de leefwereld, tussen de *geplande* en de *geleefde* stad.

Bovendien: corporaties zijn niet van de korte termijn. We werken al ruim 120 jaar samen aan de ontwikkeling van Amsterdam en zullen dat nog veel langer blijven doen.

- Wij investeren volgens de DPI de komende 10 tot 15 jaar ongeveer 2 miljard in de bestaande woningen en wijken.
- Wij staan bovendien klaar om duizenden nieuwe sociale en middenhuurwoningen te bouwen.
- Wij gaan met projecten zoals Warm Amsterdam voorop in de energietransitie.
- Wij bieden een thuis aan kwetsbare groepen, zoals de mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en we leggen de verbinding met welzijn en zorgpartijen om hen te ondersteunen.

Onze rol in Amsterdam is dat we er met onze 185 duizend woningen een goed en betaalbaar thuis bieden juist aan mensen die dat hard nodig hebben. En dat we er met onze honderden wijkbeheerders zijn voor de bewoners in de buurt.

We komen ook iets vragen...



Maar we kunnen het niet alleen. We hebben hulp nodig van de politiek, van de gemeentelijke organisatie, de buurtbewoner. Hier gaan we stapsgewijs op in.

Allereerst: we hebben een college nodig dat duidelijke keuzes maakt voor de lange termijn en daarin consistent is, waarvan we de meerjarige samenwerking binnen Masterplannen een sterk voorbeeld vinden.

Onderzoek uit dat elke geïnvesteerde euro in Nieuw-West, Zuidoost of Noord 1,50 aan maatschappelijke baten oplevert.
[bron: website 'keuzes in beeld', van gemeente Amsterdam](#)

Nieuw college: Sloop-Nieuwbouw en verdichting is onmisbaar voor het oplossen van de woningnood



Maar we hebben veel meer consistentie en duidelijkheid nodig. Als het college de woningnood wil oplossen, dient de gemeente niet terug te deinzen om woningen toe te voegen in de bestaande stad, ook wanneer dit vraagt om sloop-nieuwbouw, of om een andere inrichting van de openbare ruimte en het groen. Zoals ons stadsvernieuwingsproject aan de Burgemeester Roëllstraat.

Nieuw college: Maak de energietransitie tot topprioriteit en ontzie lage inkomens



Als het college de stad wil verduurzamen, dient de gemeente zonder terughoudendheid uit te dragen dat de energietransitie een topprioriteit is en moeten ze helpen om het draagvlak onder bewoners te vergroten, onder andere door tegemoet te komen in de kosten van de transitie voor de laagste inkomens.

Nieuw college: Zorg voor genoeg échte sociale huur in nieuwbouwplannen



Als het college mensen in een kwetsbare situatie wil blijven huisvesten in de buurten van Amsterdam, dient het de voorraad corporatiewoningen over de hele stad (óók in 'dure' gebieden) te vergroten, omdat er anders concentraties van kwetsbare, kansarme bewoners ontstaan.

- Reserveer ten minste 40% sociale huur bij alle nieuwbouwplannen.
- Vermijd 'fake' sociale huur door marktpartijen, die geen afspraken willen maken over transparante en eerlijke toewijzing, betaalbaarheid op lange termijn en over de instroom van kwetsbare groepen.

Want échte sociale huur door corporaties:

- Biedt meer mogelijkheden voor huidige inwoners van Amsterdam om in de stad te blijven wonen.
- Biedt meer woonruimte voor huishoudens met essentiële beroepen in politie, onderwijs en zorg, dicht bij werkgevers.
- Biedt meer kansengelijkheid, meer sociale samenhang en een betere leefbaarheid, met de focus op ontwikkelbuurten.
- Biedt meer mogelijkheden voor passend wonen voor verschillende doelgroepen, met mogelijk een positief effect op preventie van zorgkosten in een vergrijzend Amsterdam.

[Bron: website 'keuzes in beeld' van gemeente Amsterdam](#)

Gemeentelijk organisatie: kijk integraal



Daarnaast hebben we een gemeentelijke organisatie nodig die integraal naar de opgaven kijkt, dus over de grenzen van domeinen heen. Die de partijen en burgers in de stad in vroeg stadium betreft bij het vormgeven van beleid en plannen. En die na eenmaal gemaakte keuzes vasthoudt aan de koers en daarmee duidelijke kaders schept voor de uitvoering.

Wij werken graag samen met de gemeente in de vorm van een partnerschap, waarin we ons samen en gelijkwaardig buigen over de vraagstukken van de buurt. Hierin moeten wij ons vooral focussen op onze gedeelde maatschappelijke belangen en op een lange adem. Wees de regisseur die rekening houdt met alle belangen en inzichten, die kan activeren, motiveren en faciliteren.

We zagen al mooie samenwerkingen, zoals de Masterplannen, waarvan het integrale karakter de kracht is. Of in de ontwikkeling van strandeiland, waarin gemeente en corporaties elkaar op basis van vertrouwen een integraal programma voor de wijk ontwikkelden. Maar er zijn ook voorbeelden op kleinere schaal, zoals gebeurde bij dit kleine voorbeeld, de Stadskas op het Louise Marie Loeberplantsoen. Door buurtbewoners, de gemeente en Eigen Haard.

Ook als corporaties slaan we de handen inéén. We stemmen ons beleid per buurt op elkaar af, trekken in projecten samen op en maken een gezamenlijke portefeuillestrategie voor al ons bezit in de gehele stad.

Goede burgerparticipatie nodig



Burgerparticipatie is een kernonderdeel in de totstandkoming van onze plannen. Daar hebben de corporaties bij uitstek ervaring mee. Het is belangrijk om te bedenken wat participatie inhoudt. Stemmen uit de buurt moeten niet altijd leidend zijn, omdat de mondige burger niet per se het algemeen belang vertegenwoordigt.

Wie verwoordt de stem van het gezin dat helemaal geen woning heeft, van de Amsterdammer die de taal niet machtig is, of van degene die zich niet uitspreekt omdat hij of zij te druk is met de eigen sores?



Het is onze taak als planners om bij elke ontwikkeling ons oor te luisteren te leggen en een afweging te maken. Zoals we dat onlangs met 180 buurtbewoners van de IJplein-Vogelbuurt deden, over de toekomst van de Kromhouthal en het Hamerkwartier.

Dit betekent ook dat het onmogelijk is om iedereen tevreden te stellen en toch achter gemaakte keuzes te blijven staan.

Kies voor meer brede welvaart



Tot slot: onlangs verscheen rapport '[de MRA op een tweesprong](#)', waarin geconstateerd wordt dat de MRA economie wel groeit, maar de brede welvaart niet. Een belangrijke constatering is dat betaalbaar wonen daarvoor essentieel is. De conclusies zijn door het Amsterdam Economic Board en dus door het gemeentebestuur omarmd.

Dat de economie groeit, maar de brede welvaart niet, zagen we al bij familie El Andel uit Nieuw-West.

Laten we de grote opgaven van deze tijd, woningcrisis, klimaat en kansenongelijkheid oppakken vanuit de behoefte van de buurt.

Wij willen daar met de gemeente en de buurt de schouders onder zetten!