

Verslag tafel 3

Dit verslag is een korte, geanonimiseerde weergave van het gesprek aan tafel 3. Kort voor de kerst of vlak na nieuwjaar volgt onze brochure waarin we verslag doen van de conferentie en aangeven waaraan we de komende tijd gaan werken.

Wie wil meewerken of meedenken in het vervolg, is zeer welkom. Meld dat bij stadsdorpvondelhelmers@gmail.com.

Aanwezig: gemeente Amsterdam, Woningcorporatie Eigen Haard, makelaar (sprekend namens particuliere eigenaren van huurwoningen), 5 bewoners (van wie één werkzaam bij Cliëntenbelang), gespreksleider, rapporteur werkgroep wonen

Het onderwerp

De gemeente en de woningcorporatie zien passende huizen voor senioren vooral buiten de ring. Bewoners willen in de buurt blijven, maar hier is weinig passend aanbod voor huurders van woningcorporaties. Voor huurders van particuliere eigenaren is geen aanbod.

Verschillende soorten huurders

Aan deze tafel is het gesprek vooral gegaan over (sociale) huurwoningen. Daarin zijn twee soorten huurders te onderscheiden: huurders van woningcorporaties en huurders van particuliere eigenaren.

Reeds bestaande ideeën

- Amsterdamse Woon Zorg visie biedt mogelijk een aanknopingspunt. Verhouding van huizen en ouderen. Hoe die verdeeld zijn in de stad. De gemeente maakt een analyse van vraag en aanbod.
- De voorrangsregels voor ouderen, 55 + en 65 + inzetten en bekender maken en handhaven. Laat daarbij ook duidelijk uitkomen welke mogelijkheden er zijn voor huurders van particuliere eigenaren.
- Mensen moeten zelf tijdig zoeken op Woningnet. Men kan gebruik maken van bemiddeling, dit is directe koppeling in plaats van de Woningnet de volgorde te laten sorteren.
- Woningbouwcorporatie kan de huur bij verhuizing gelijk houden (Passendheids wetgeving)
- Woningbouwcorporatie kan investeren in geschikt maken woningen voor ouderen.
- Er komen meer woningen onder de puntentellingsregeling. Dat vergroot het aantal (betaalbare) woningen.

Vernieuwende ideeën

- Gebruik maken van **mogelijkheden van ruilen**, doorschuiven. Woonwensen inventariseren en mogelijkheden afstemmen op elkaar, bijvoorbeeld samen met ! Woon en corporaties en particuliere verhuurders. Dit is kansrijk als de noodzaak bij beide partijen duidelijk is en men elkaars huurcontract overneemt, z.g.

indeplaatsstelling, zie

<https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/oplossen-problemen/woningruil>

Voor huurders van particuliere eigenaren is dit de meest kansrijke aanpak

- **Opkopen van panden**, bv. Scholen, of particuliere panden door gemeente en/of woningbouwvereniging om deze te renoveren tot passende seniorenappartementen. Dit punt is ook aan de orde gekomen bij tafel 4. *Particuliere eigenaren kunnen verkoop interessant vinden i.v.m. zware eisen aan duurzaamheid in 2028.*
- **Inzet belangenkoepels** zoals Cliëntenbelang. Zij kunnen ondersteuning bieden voor positie van de woningzoekende. Vereniging 'Cliëntenbelang' kan ook het Stadsdorp ondersteunen de wijk levensloopbestendiger te maken.
- **Bewustwording van bewoners** omtrent de noodzaak tijdig naar een passende woning te zoeken. De corporatie kan hierin bemiddelen door wensen te inventariseren. Het stadsdorp kan de oudere buurtgenoten hierop attenderen.

Wat lukt (nog) niet?

- Er is weinig plek binnen de ring. De meeste bewoners van Stadsdorp VondelHelmers willen in hun buurt blijven.
- Ouderen, die huren van particuliere eigenaren, komen formeel wel in aanmerking voor voorrangregelingen, maar altijd achter aan de rij. In feite komen ze nooit aan de beurt.
- Ouderen hebben zelf de verantwoordelijkheid om te zoeken. Er zitten nu soms andere mensen in woningen waar ouderen eigenlijk voorrang hebben. Als ouderen niet tijdig reageren, gaat een woning naar iemand anders.
- De woningen waarnaar ouderen verhuizen zijn vrijwel altijd kleiner en duurder. De eisen waaraan een seniorenwoning moet voldoen zijn erg strak.

Hoe verder?

- Opzetten interne woningruilmarkt met relevante partners: bewoners, !Woon, gemeente, woningcorporatie
- Creëren van reële mogelijkheden van doorstroming voor sociale huurders van particuliere eigenaren. Meer overleg met woningcorporaties en gemeente is nodig
- Onderzoeken of geclusterd wonen mogelijk is door het opkopen van panden van particuliere eigenaren. Dit onderwerp is ook besproken aan tafel 4, zie ook het verslag aldaar.