

Verslag tafel 1: Grote woningaanpassingen huurwoningen

Dit verslag is een korte, geanonimiseerde weergave van het gesprek aan tafel 1. 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: Woningcorporatie Stadgenoot, beleidsambtenaar gemeente Amsterdam, architecte Sophie Valla, onderzoeker bouwkunde TUE tevens betrokken bij “it takes a village”.
5 bewoners, gespreksleider, gespreksleider, rapporteur werkgroep Wonen,

Ideeën:

Meer gebruik maken van **begane grond** van panden. Dit zijn ideeën om het AANTAL woningen voor ouderen te vergroten.

- De begane grond van verschillende panden zou heringedeeld kunnen worden tot geclusterd wonen (seniorenwoningen minder dan 60m², max. 3 kamers) met gemeenschappelijke ruimtes. Dus van bijv. 2 grotere woningen, 3 seniorenwoningen maken.
- Bergingen in de plint verbouwen tot woningen. Vaak bestaat de begane grond alleen uit bergingen. Als daarvoor een andere oplossing komt, dan kan de begane grond verbouwd worden.
- Bouw een verdieping op panden van 4 of 5 hoog met plat dak (wg terrein). Tot 6 verdiepingen toegestaan. Dit wordt optoppen genoemd.

Bouw **Liften** in bestaande panden

- Liften kunnen in verscheidene panden op het WG terrein bouwkundig betrekkelijk eenvoudig worden gebouwd. In combinatie met optoppen heeft de lift dan meer rendement.
- In andere panden zou een kleine lift uitkomst kunnen bieden, die bijv. maar tot 1 hoog gaat. Dan kunnen beneden en 1 hoog ouderen wonen, vaak zelfs wel met easy steps.

Een **buurtgebonden voorrangsregeling** om onderling door te stromen. Dat kan nu nog niet. Zo zouden een of meer panden wel van een lift kunnen worden voorzien, waarna alle vrijkomende woningen in dat pand voor oudere buurtbewoners uit andere panden zijn. Dat vergt niet alleen iets van de woningcorporaties, ook van de bereidheid van de oudere bewoners om dan te verhuizen. Daarvoor bleek veel animo aan tafel.

Wat lukt (nog) niet?

Het idee van liften in bestaande panden, waar dat bouwtechnisch redelijk makkelijk kan, is niet nieuw. Bewoners hebben zich hiervoor al jaren sterk gemaakt, maar nog zonder resultaat. De bezwaren van de woningcorporatie zijn:

- de woningcorporaties hebben geen investeringsruimte meer de komende jaren omdat alles opgaat aan verduurzaming.
- De woningcorporatie hanteert enkele criteria waaraan moet zijn voldaan om een lift toe te staan, waaronder het criterium dat een lift is pas rendabel is bij een groter aantal woningen.
- Toewijzingsbeleid woningen voor senioren is te strict (regelgeving gemeente en woningcorporaties)

Belemmering verhelpen:

- verdieping erop bouwen (mag tot 6 verd.) kan op WG terrein. Dit staat hierboven bij idee, want het vergroot het aantal seniorenwoningen en het rendement van een lift
- De stricte regel wat een seniorenwoning is (0 treden, minder dan 60 m² en max 3 kamers) is, maakt dat veel benedenwoningen toch naar gezinnen gaan (zelfs bij 62 m²). Regelgeving zou minder strict moeten worden (hoofdverantwoordelijken: gemeente, woningcorporatie).
- Ook de nul-treden regel is niet altijd nodig. Het maakt enorm uit of je drie treden op moet voor je woning (waar ook nog een voorziening gemaakt kan worden) of twee lange trappen. Een regeling in twee soorten ouderenwoningen kan hierbij helpen.
- Het toewijzingsbeleid voor senioren is niet altijd begrijpelijk voor bewoners. Het lijkt onlogisch als er op de begane grond weer een gezin intrekt.

Particuliere eigenaren van huurwoningen kunnen niet gedwongen worden tot grote verbouwingen, ook niet door de gemeente. De gemeente kan wel dwingen tot onderhoud. Dus de huurders bij particulieren, kunnen niet zonder instemming van de eigenaar door verbouwing worden geholpen. Mede gezien de lage sociale huren, zullen eigenaren niet snel tot grote verbouwingen overgaan. Zij zullen dus vrijwel altijd moeten verhuizen. Bij tafel 3 komt dit onderwerp terug.

Wel kan de gemeente particuliere eigenaren dwingen tot voorzieningen die binnen de WMO vallen (bijv een traplift tot 3 hoog, als de trap daarvoor geschikt is en de bewoner een indicatie heeft).

In de **plenaire avond bijeenkomst** is steun gebleken om te onderzoeken of de buurt zelf een fonds zou kunnen oprichten (crowdfunding) waarmee het financiële bezwaar van liften kan worden bestreden. Dat fonds zou zelfs rendement kunnen opleveren voor de inleggers.