

Aan: Gemeenteraadscommissie Wonen,
Van: Werkgroep Ouderenhuisvesting Centrum
Datum: 4 maart 2017

IMPASSE OUDERENHUISVESTING IN CENTRUM

Reactie op Voortgangsrapportage 2016 Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018 Op agenda gemeenteraadscommissie BW 8 maart 2017, agendapunt 12

De Wijkcentra in stadsdeel Centrum, de Huurdersvereniging Centrum en de Ouderenadviesraad Centrum hebben een werkgroep Ouderenhuisvesting gevormd uit onvrede over de mogelijkheden voor ouderenhuisvesting in stadsdeel Centrum, met name voor ouderen met een inkomen tot €40.349.

In de voortgangsrapportage staat een aantal verbeteringen opgesomd die wij van harte toejuichen en waarvoor ook vanuit groeperingen in stadsdeel Centrum is gestreden:

- In het kader van de regeling 'Van hoog naar laag' krijgen 65 plussers voorrang op vrijkomende nultredenwoningen in hun postcodegebied en behoud huurniveau vanaf 70-plus (helaas uitgezonderd bij nieuwbouw);
- Bij 'Van hoog naar laag' en 'Van groot naar beter' krijgen ouderen op Woningnet ook woningen te zien die in hun passend aanbod te duur zouden zijn. Zij kunnen dus ook op de duurdere woningen reageren;
- Ondersteuning ouderen met woonproblemen door Wooncoaches.

Wij en de wooncoaches constateren echter helaas dat de ouderen in stadsdeel Centrum hiervan totaal niet kunnen profiteren, simpelweg omdat er geen geschikte woningen in stadsdeel Centrum beschikbaar komen. De nultredenwoningen die leegkomen worden in stadsdeel Centrum – net als alle andere leegkomende woningen - in veel hogere mate dan in andere stadsdelen door de corporaties verkocht of verhuurd in de vrije sector, omdat zij hier de hoogste marktwaarde kunnen behalen.

Als wij ouderen adviseren om op Woningnet te zoeken, naar de woonsprekuren te gaan of gebruik te maken van wooncoaches om in eigen buurt een meer geschikte woning te verwerven, sturen wij ze nu een doodlopende weg op. De woningen die zij zoeken worden gewoon niet aangeboden.

Vrijkomende nultredenwoningen met 2 of 3 kamers in Centrum niet meer verkopen of in vrije sector verhuren

Wat wij u in de eerste plaats vragen is om voor de hierboven beschreven impasse een oplossing te vinden door met corporaties af te spreken dat zij vrijkomende nultredenwoningen met twee of drie kamers in stadsdeel Centrum niet meer verkopen of in de vrije sector verhuren, maar via Woningnet aanbieden met voorrang voor ouderen.

Als deze maatregel niet genomen wordt, dan hebben alle andere verbeteringsvoorstellen – ook die hieronder – weinig zin.

Tweehurenbeleid voor alle ouderen

Als het gaat lukken om meer geschikte woningen voor ouderen in het Centrum beschikbaar te krijgen, dan is er nog een groep ouderen met inkomen onder €22.200 (1 persoon) of €30.150 (2 personen) die daarvan nauwelijks kan profiteren: degenen die op een ongeschikte woning wonen in de particuliere huursector en een geschiktere sociale huurwoning zoeken in eigen buurt. Zij krijgen op Woningnet niet de woningen boven de aftoppingsgrens te zien en kunnen daar dus niet op reageren. Juist in het Centrum hebben zelfs kleine woningen huren boven de aftoppingsgrens vanwege de recente aanpassingen in het puntenstelsel. Enkele corporaties bieden hun woningen op Woningnet aan middels het

tweehurenbeleid. Voor de laagste inkomens is de woning dan toegankelijk op de aftoppingsgrens (€ 592 bij 1 of 2 personen), voor de hogere inkomens daarboven (huur tot € 710). De gemeente zou met de corporaties moeten afspreken dat ze al hun woningen op Woningnet aanbieden volgens dit tweehurenbeleid. Op zijn minst zou dit moeten gelden voor alle ouderen 65+.

Regeling ‘Van groot naar beter’ uitbreiden naar ouderen die een vierkamerwoningen van 70 m2 of meer achterlaten.

De regeling geldt nu alleen voor ouderen die een vijfkamerwoning van 70 m2 of meer achterlaten. Dergelijke woningen komen in stadsdeel Centrum vrijwel niet voor, zodat ouderen in stadsdeel Centrum niets aan deze regeling hebben. Er zijn bijvoorbeeld op Kattenburg veel ouderen die hun ruime vierkamermaisonnette met lift (maar wel met interne trap) graag zouden verruilen voor een kleinere woning. Deze woningen zijn uitstekend geschikt voor gezinnen. Zij krijgen nu geen kans om naar een andere woning in hun buurt te verhuizen. Breid de regeling uit naar vierkamerwoningen.

Uitbreiding inzet Wooncoaches om ouderen te begeleiden op Woningnet

Ouderen hebben moeite met reageren op woningen via Woningnet en ook met het doorgronden van de website. Toch is dat de enige manier om aan een andere woning te komen. Vaak hebben ze hun zoekprofiel niet goed ingevuld, waardoor ze minder woningaanbod zien. Veel ouderen hebben moeite om de discipline op te brengen om elke woensdag Woningnet te bekijken of de e-mail. Ze hebben moeite met zoeken en reageren. Ook is er behoefte aan begeleiding bij bezichtigingen, huurcontracten tekenen en verhuizing regelen.

Meer nieuwbouw ouderenwoningen in Centrum

De Voortgangsrapportage maakt melding van 490 door nieuwbouw in 2016 toegevoegde ouderenwoningen in Amsterdam. Hoeveel dat er in stadsdeel Centrum zijn, wordt niet vermeld, maar dat zijn er bijzonder weinig. En dat is al jaren zo. De grote verpleeg- en verzorgingshuizen die binnen stadsdeel Centrum aanwezig waren, zijn op het Dr. Sarphatihuis, de Flesseman en de Rietvinck na allemaal gesloten: de Amstelhof, de Wittenberg, Sint Jacob en Bernardus. Ondanks veel inspanningen vanuit de buurten is het niet gelukt om de vrijkomende locaties te gebruiken voor ouderenhuisvesting in de sociale sector. Ter plaatse van Bernardus en Sint Jacob komt wel zelfstandige ouderenhuisvesting terug, maar alleen in de dure vrije sector. In De Wittenburg komt helemaal geen ouderenhuisvesting, maar Short-Stay. Er is veel meer gemeentelijke regie nodig om te zorgen dat er in stadsdeel Centrum in plaats van hotels veel meer woningen voor de eigen oudere bewoners bijkomen.

Tweehurenbeleid voor ouderen ook toepassen bij nieuwbouw

Op de weinige plekken in stadsdeel Centrum waar nu nieuwbouw voor ouderen in de pijplijn zit, bijvoorbeeld op Oostenburg, waar Stadgenoot circa 80 ouderenwoningen gaat bouwen, is er nog een groot knelpunt voor ouderen uit stadsdeel Centrum die daar naartoe willen verhuizen: het tweehurenbeleid wordt hier niet toegepast, waardoor ouderen met een inkomen onder €22.200 (1 persoon) of €30.150 (2 personen) deze woningen op Woningnet niet te zijn krijgen. Voor ouderenwoningen in nieuwbouw zou met de corporaties afgesproken moeten worden dat altijd het tweehurenbeleid toegepast zal worden.

Ook nieuwbouwwoningen voor senioren bouwen voor tweepersoonshuishoudens

Stadgenoot is voornemens om alle 80 nog te ontwikkelen seniorenwoningen in de sociale huur op Oostenburg niet groter te maken dan 50 m2 gebruiksoppervlakte. Dat is nauwelijks voldoende voor een aanpasbare tweekamerwoning. Voor twee personen is zo'n woning te klein. Tenminste de helft zou geschikt moeten zijn voor bewoning door twee personen. Bouw dus ook seniorenwoningen met drie kamers van circa 70 m2.

Op andere plaatsen in de binnenstad is sprake van ouderenwoningen van 40 m2. Zo'n woning kan niet eens aanpasbaar gebouwd worden.

Ouderenhuisvesting in stadsdeel Centrum op langere termijn

Stadsdeel Centrum krijgt volgens de gemeentelijke bevolkingsprognose te maken met een enorme vergrijzing:

Bevolkingsprognose stadsdeel Centrum 70 jaar en ouder					
Bron: afd. Ruimte en Duurzaamheid/OIS					
	2016	2025	Toename	2035	Toename
leeftijd	abs.	abs.	%	abs.	%
70-74	2947	4252	+43%	4919	+67 %
75-79	1757	3272	+86%	3658	+ 108 %
80-84	943	1640	+74 %	2532	+168 %
85 e.o.	736	1167	+59 %	2409	+227 %
TOTAAL 70+	6383	10331	+62%	13518	+112 %

In de periode 2016-2025 neemt het aantal 70 plussers met bijna 4.000 toe, een toename van 62 %.

In de periode 2016-2035 is de toename ruim 7.000, een toename van 112 %.

Verder valt op dat in de periode 2016-2025 de categorie 75-85 jaar relatief het sterkst stijgt en in de periode 2016-2035 de categorie 80 jaar en ouder. Juist in deze groepen is de behoefte aan een nultredenwoning het grootst.

Behoud van vrijkomende nultredenwoningen met 2 en 3 kamers is dus niet alleen van belang om de nood te lenigen van ouderen die nu op een ongeschikte woning in stadsdeel Centrum wonen, maar ook om voldoende geschikte woningen te behouden voor de grote vergrijzingsgolf die in stadsdeel Centrum nog gaat komen.

Maar dat zal niet voldoende zijn voor de langere termijn. Het aantal voor ouderen geschikte woningen in het Centrum zal fors uitgebreid moeten worden. De gemeente zal hiervoor beleid moeten ontwikkelen. Daarbij valt te denken aan:

- Meer nieuwbouw van seniorenwoningen. Het Marineterrein is een van de weinige grote bouwlocaties in stadsdeel Centrum, dus daar zal van het begin af aan rekening gehouden moeten worden met een fors aantal seniorenwoningen. Het gemeentelijk grondprijnsbeleid moet sociale huurwoningen mogelijk maken,
- Ombouwen van bestaande panden naar seniorenwoningen,
- Ombouwen van gemeentelijk vastgoed naar seniorenwoningen. De gemeente zal dan bereid moeten zijn om niet alles tegen marktwaarde te verkopen.