

## **7. HART VOOR VRIJHEID AMSTERDAM HUISVESTING, BOUWEN EN RUIMTELIJKE ORDENING.**

Amsterdam kiest voor een woningmarkt waar naast de basis van sociale huisvesting er fors meer ruimte moet komen om divers en gevarieerd te bouwen te kopen en te huren. Esthetica, schoonheid en avontuurlijke eigenzinnigheid horen uitgangspunten te zijn bij verbouw en nieuwbouw. De regelgeving dient sterk vereenvoudigd, waardoor burgers of gemeenschappen makkelijker hun eigen huis kunnen bouwen en instellingen aantrekkelijker kantoren of bedrijfsgebouwen kunnen ontwikkelen

### **HUREN**

#### **1. Huurwet handhaven !**

De Huurwet garandeert stabiele prijzen en blijft in stand. Vaste prijzen vormen een beschermingswal tegenover de grillige en kunstmatige prijsvorming op de koopmarkt. De huurwet geldt nu alleen voor woningen onder de grens van € 752,33 (2021). Wij opteren ervoor om hem te laten gelden voor de gehele huurmarkt.

#### **2. Woningruil individueel of via de wachtlijst mag.**

Decennialang heeft er een systeem bestaan waarin een huurder in de rechten van de ander kwam zonder aanpassing van de huurprijs. Het systeem gaf huurders de gelegenheid om in of desnoods buiten Amsterdam te verhuizen. Het afschaffen van dat systeem betekent dat mensen niet meer kunnen verhuizen. We streven verder naar de mogelijkheid dat het inleveren van een woning voor de wachtlijst recht geeft op een andere woning via die wachtlijst.

#### **3. Huurprijzenstop en matiging van huurwoningen en bedrijfspanden**

De afgelopen jaren zijn de huurprijzen van woningen en kantoren, maar zelfs van sociale huurwoningen astronomisch gestegen. Was anno 1980 de norm dat 16-22% van het inkomen naar wonen ging. In de huidige tijd is dat verhoogd tot tussen de 30% en 50%

#### **4. Woningbouwverenigingen zijn sociale instellingen en moeten bouwen**

Woningbouwverenigingen horen sociale en geen commerciële instellingen te zijn. Hun verzelfstandiging van vereniging naar stichting was een ongewenste ontwikkeling en dient waar mogelijk worden teruggedraaid. De jaarlijkse miljardenafracht (huurdersheffing) aan de staat was desastreus voor de nieuwbouw van sociale woningen. Woningbouwverenigingen worden weer verplicht hun enorme maatschappelijke kapitalen in te zetten om nieuwe huurwoningen tegen gunstige prijs te bouwen.

#### **5. Bv's van woningbouwverenigingen dienen te worden opgeheven.**

In de jaren 90 zijn woningbouwvereniging van de bewoners ontnomen en ondergebracht in stichtingen. De stichtingsbesturen hebben vervolgens Bv's opgericht en zich te buiten gegaan in mondiale speculatie in aandelen, derivaten en vastgoed Deze Bv's dienen met preferentie te worden opgeheven. Woningbouwverenigingen of stichtingen horen te doen waarvoor ze zijn opgericht. Hun middelen exclusief inzetten om oude woningen te beheren en te onderhouden en nieuwe woningen te bouwen

#### **6. Heroprichting Gemeentelijk Woning Bedrijf**

Eind jaren 90 is het Gemeentelijk Woning Bedrijf opgeheven en dat heeft desastreus uitpakt. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid voor nieuwhouw door de heroprichting van het Gemeentelijk Woning Bedrijf.

### **7. Stimuleer Kamerverhuur**

Veel met name oudere Amsterdammers wonen in grotere koop of huurhuizen en zouden een of meer studenten of anderen een kamer kunnen verhuren. Het oude 'hospita' systeem heeft grote voordelen.. Het verhoogt de Amsterdamse wooncapaciteit, het verhoogt het verdienvermogen van de Amsterdammers en verhoogt het samenwonen van diverse groepen. De gemeente moedigt kamerverhuur bij alle soorten woningen aan en ruimt administratieve barrières op.

### **8. Puntensysteem voor Kamerverhuur.**

Om het prijsniveau van kamerverhuur onder controle te houden en een eerlijke prijs te garanderen. komt er een puntensysteem voor kamerverhuur

### **9. Geen voorrangsbeleid op de Woningmarkt**

Het bestaande beleid waarin zorgmedewerkers, leraren en politieagenten voorrang krijgen op de woningmarkt achten wij discriminerend en schaffen we af.

### **10. Afschaffing van het scheefwoonbeleid.**

Het scheefwoonbeleid was sociaal bedoeld, maar het pakt desastreus asociaal uit. Het is een absurde gedachte om huren extra te verhogen omdat iemand een hoger inkomen krijgt, maar huren niet te verlagen als iemand een lager inkomen krijgt. Iedereen krijgt gelijke rechten op een sociale huurwoning. De wachtlijsten worden bestreden met nieuwbouw en verbouw.

### **11. Leegstaande woningen boven winkelpanden weer bewoonbaar maken**

Winkelpanden in het centrum van Amsterdam zijn veelal uitgebreid ten koste van de trapportalen. Er is daardoor grote leegstand van woningen boven winkelpanden ontstaan. Die lege woningen, vaak in het centrum van Amsterdam moeten weer aan de winkelvoorraad worden toegevoegd. Een van de mogelijkheden is een trappenhuis aan de achterkant

### **12. Lonen en uitkeringen verhogen middels de afschaffing van huurtoeslag en hypotheekaf trek.**

Het is voor een groot deel een Rijksbeleid, maar wij streven naar forse verhoging van de netto lonen door het fors optrekken van de belastingvrije voet. We betalen het hogere netto inkomen gedeeltelijk uit de afschaffing van toeslagen en de hypotheekaf trek. We besparen daarbij nog eens fors op administratieve lasten. Het systeem wordt transparanter en eerlijker. Het geeft mensen met lage en middeninkomens meer vrijheid van keuze.. Minima krijgen een verhoogd inkomen en kunnen zelf beslissen wat ze over hebben voor wonen.

## **BOUWEN VAN WONINGEN EN BEDRIJFSPANDEN**

### **13. Erfpachtsysteem blijft in stand**

Het grootste deel van de Amsterdamse bouwgrond is in handen van de gemeente. Huis- en gebouwen eigenaren betalen daarvoor jaarlijks een erfpacht. Privatisering en speculatie met bouwgrond is ongewenst. De erfpacht is een belangrijk deel van de Amsterdamse

gemeentelijk inkomsten. Het basissysteem houden we in stand. We betalen een matig en eerlijk pachtbedrag..

#### **14. Verbeelding en esthetica zijn dragend bij ontwerp.**

Nederland heeft fantastische architectuur naast afzichtelijke mislukkingen. Esthetica, avontuur en experiment zijn dragend op sommige locaties. Monument, restauratie en bescheidenheid op andere locaties. Goed voorbeeld zijn de eco-initiatieven in Amsterdam om woon en bedrijfspanden in 'hout' te bouwen. Verscheidenheid van ruimte en sfeer vormen vertrekpunt bij de ruimtelijke ordening.

#### **15. Leve de bouwende burger of burgercollectief. Weg met de speculant.**

Wij pleiten voor 'organisch bouwen'. Burgers en burgercollectieven krijgen veel ruimere mogelijkheden hun eigen huis of complex van woningen te bouwen. Gemeenten verkopen kavels niet aan ontwikkelaars/speculanten, maar aan bouwende burgers of kleine ondernemende bouw of verbouwinities. De woningmarkt zit vol met woonverordeningen en woonorganisaties. Het moet makkelijker worden kleine of individuele initiatieven op de woningmarkt te ontwikkelen. Esthetica en eigenzinnigheid spelen hierin een belangrijke rol

#### **16. Schep mogelijkheden voor alternatieve woonvormen**

In de toekomst zal er naast de traditionele woonvormen groeiende behoefte zijn aan andere soorten van communaal samenwonen. Het bouwbeleid richt zich meer op alternatieve woonvormen, zoals Bejaardengemeenschappen, studentengemeenschappen en ideële of spirituele gemeenschappen.

#### **17. Meerwaarde van Splitsingsvergunningen vloeien terug naar de Gemeente.**

De uitgifte van splitsingsvergunningen geeft huizenbezitters en beleggers een zeer fors prijsvoordeel. Het heeft een prijsopdrijvend effect en privatiseert in feite maatschappelijk geld. Als de meerwaarde van een perceel als gevolg van een splitsingsvergunning dient voor minimaal 70% daarvan te worden afgedragen aan belasting.

### **RUIMTELIJKE ORDENING EN BOUW INFRASTRUCTUUR**

#### **18. De postmoderne stad.**

De metropool Amsterdam is zowel een mondiale wereldstad als een groot historisch dorp. Deze zeer diverse sferen dienen in verschillende stadsdelen en buurten radicaal naast elkaar te bestaan.

#### **19. Middeleeuwse stad en 21<sup>e</sup> eeuwse metropool.**

Het streven naar het restauratieve behoud van de 17<sup>e</sup> eeuwse Grachtengordel en de 19<sup>e</sup> buurten daarom heen. Daarnaast is er de hypermoderne hoogbouw op de Zuidas, Sloterdijk en in de Bijlmer. Speciaal is de avontuurlijke expansie van de IJ-oeveren als panorama van oud en nieuw, hoog en laag.

#### **20. Aanbesteding: Gun een vertrouwde aannemer het bouwwerk !**

De overheid hanteert een duur en omslachtig stelsel van 'aanbesteding', waarvoor tenslotte de belastingbetaler opdraait. Voor een te bouwen object kunnen aannemers zich zelfs vanuit heel Europa inschrijven en de overheid 'gunt' dat dan meestal het object aan de laagst biedende.

Het lijkt rechtvaardig, maar is omslachtig en duur. Soms maken 7 of 8 bouwbedrijven een plan en begroting en krijgt maar 1 het werk. In het verleden hebben aannemers wel eens onderling geprobeerd, die onnodige planningskosten te vermijden en de markt te verdelen. De overheid noemt dat 'bouwfraude' en trad hard op met zware boetes, maar ligt het probleem ook niet in het aanbestedingssysteem? Wanneer de overheid bouwers zo laat bungelen, dan pakken ze haar ooit terug en dat gebeurt in de bouwfase. Als het bouwen begonnen is heeft de aannemer geen haast meer en zal proberen prijs en tijdsoverschrijdingen tot stand te brengen.

Is het niet beter voor iedere bouwopdracht 1 vertrouwde aannemer als partner uit te nodigen voor een plan met begroting? Daarop vraagt de gemeente een deskundige contra-expertise, waarna plan, prijs en periode worden uit onderhandelt en in het contract vastgelegd?

### **21. Budgetoverschrijdingen? Laat aannemers bouwen tegen vaste prijs.**

Grote infrastructurele bouwprojecten in Amsterdam worden al jaren geplaagd door forse tijd- en budgetoverschrijdingen. Bekende voorbeelden zijn de Noord-Zuid Metrolijn (2x-3x de prijs), het Rijksmuseum (10 jaar dicht), Stedelijk Museum (Jaren te lang dicht) en het Scheepvaartmuseum (3 jaar dicht). Daarnaast is er de bestuurlijke lijdensweg van talloze kleinere aanbestedingen van bouwprojecten.

Wat is hier aan de hand en wat moet er gebeuren? Adri Duijvestein, ex wethouder Den Haag, bracht het probleem kernachtig onder woorden. 'Direct nadat het contract getekend was, vroeg de aannemer mij of ik werkelijk dacht dat het bouwwerk tegen de vastgelegde prijs gebouwd ging worden'. De gemeente is verantwoordelijk, maar de aannemer bouwt en die heeft geen haast en wil de rekening graag op laten lopen.

Hoe dat systeem te veranderen?

Bij de aanbesteding horen overheden een vaste bouwprijs en bouwperiode in de contracten op te nemen. Het risico van winst en verlies ligt dan bij de aannemer en die zal er zeker voor zorgen de kosten te minimaliseren en de opleverdatum niet te overschrijden.

### **22. Omgevingswet biedt een positief perspectief**

De Omgevingswet bundelt en moderniseert 26 wetten voor de leefomgeving in 1 wet. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet staat voor een goed evenwicht tussen het benutten en beschermen van de leefomgeving. De wet biedt een positief perspectief en dient te worden toegepast.