

Juni 2010  
Afdeling Bouwen, Wonen en Milieu  
Sector REO, Stadsdeel Zuidoost

## **Notitie woonruimte voor Jongeren in Zuidoost**



Deze notitie heeft als doel om meer duidelijkheid te scheppen over de stedelijke doelgroep Jongeren en hoe met deze groep woonconsumenten in stadsdeel Zuidoost wordt omgegaan. De aanleiding voor het schrijven van deze notitie over woonruimte voor Jongeren in stadsdeel Zuidoost is:

- de motie van Groen Links en de PvdA bij de vaststelling van de Woonvisie over de behoefte aan Jongerenhuisvesting in Zuidoost (nr 2009/19 SDR300609).
- het bestuursakkoord 2010-2014 van stadsdeel Zuidoost waarin Jongeren als doelgroep uitgelicht worden.

Voor de goede orde; woonruimteverdeling is een regionale en centraal stedelijke bevoegdheid waar de stadsdelen geen directe zeggenschap over hebben. De volgende onderwerpen komen in deze notitie aan bod: waarom is er een doelgroep Jongeren, wie behoort tot de doelgroep, wat is de behoefte, wat zijn de ambities en hoe worden de ambities gerealiseerd.

## 1. Waarom is er een doelgroep Jongeren?

In 2007 heeft de stedelijke dienst Wonen een Visie en Uitvoeringsplan geschreven voor Jongerenhuisvesting<sup>1</sup> in Amsterdam. Extra aandacht voor deze doelgroep is volgens de gemeente Amsterdam nodig omdat:

- Jongeren het toekomstig arbeidspotentieel zijn van Amsterdam,
- het aantal Jongeren (18-26 jaar) in Amsterdam toeneemt tot 2011,
- Jongeren moeilijk aan een woning komen, omdat zij over het algemeen weinig wachttijd (inschrijfduur) en inkomen hebben,
- er een verband is tussen voortijdig schoolverlaten en huisvestingsproblematiek,
- Jongeren in grote gezinnen met een te krappe woning leefbaarheidsproblemen veroorzaken, omdat zij noodgedwongen veel op straat verblijven.

De dienst Wonen (Zorg en Samenleven) werkt momenteel aan een herziening van haar beleid voor Jongerenhuisvesting, omdat vanuit het werkveld en de politiek de behoefte bestaat om nog eens scherp naar de ambities en de instrumenten uit het Uitvoeringsplan te kijken. In deze notitie wordt alvast gebruik gemaakt van de nog *niet* vastgestelde concept beleidsnota "Herziening beleid Jongerenhuisvesting", dienst Wonen, april 2010.

## 2. Wie behoren tot de doelgroep Jongeren?

In het Uitvoeringsplan van Amsterdam wordt de doelgroep Jongeren gedefinieerd met behulp van de criteria: leeftijd, opleiding en zorg- of hulpverleningsvraag. De gemeentelijk doelgroep Jongeren is als volgt afgebakend:

- het gaat over Jongeren opgegroeid in Amsterdam in de leeftijd van 18 tot 26 jaar. In relatie tot de (goedkope) koopsector wordt de leeftijdsgrens soms opgerekt tot 30 jaar.
- de Jongere is lager opgeleid. Hoger opgeleiden (MBO+) vallen onder de doelgroep studenten. Voor studenten is er tijdelijke huisvesting, die via een campuscontact<sup>2</sup> is gekoppeld aan de duur van de opleiding.
- de doelgroep Jongeren valt uiteen in twee subgroepen, de Jongeren met en zonder hulpverleningsvraag. Bij de groep zonder zorgvraag staat het zelfstandig wonen centraal. Voor de Jongeren met een hulpverleningsvraag is het wonen vaak een afgeleide van de geboden zorg, de hulpverlening is leidend. Denk hierbij aan Woon-Leer-Werk- of Tiernermoederprojecten.

---

<sup>1</sup> "Visie Jongeren- en studentenhuisvesting" en "Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting 2007-2015", dienst Wonen gemeente Amsterdam, maart en oktober 2007.

<sup>2</sup> Een campuscontact houdt in dat de woning moet worden verlaten als de opleiding is afgerond.

In het voorstel voor het herziene Jongerenhuisvestingsbeleid verandert de definitie van een Jongere:

- het gaat nog steeds over Jongeren in de leeftijd van 18 tot 26 jaar. Het criterium dat de Jongere moet zijn opgegroeid in Amsterdam vervalt.
- in plaats van een maximaal opleidingsniveau komt er een inkomensgrens voor “gewone” Jongeren van max. €33.000 bruto per jaar. De gedachte hierachter is weinig scholing>laag inkomen. De gekozen inkomensgrens is vrij hoog, maar sluit aan bij inkomensgrens voor de sociale huursector. Anders zouden nieuwe woonruimteverdelingregels moeten worden opgesteld, dit vindt de gemeentelijke dienst Wonen onwenselijk.
- de “bijzondere” Jongeren (met hulp- of zorgvraag) worden verdeeld in twee groepen:
  1. Jongeren die dreigen uit te vallen op school, hier moeten Woon/Leer/Werk trajecten met tijdelijke huisvesting en begeleiding voor beschikbaar komen.
  2. Jongeren met grotere problemen, voor deze groep zijn er begeleid wonen projecten op maat. Het voorstel van de dienst Wonen is om deze doelgroep (aantallen) te laten vervallen, omdat het aanbod op een andere manier geregeld wordt.

### 3. Behoeftte aan Jongerenhuisvesting in Zuidoost

In het hiervoor genoemde Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting 2007-2015 van Amsterdam wordt de behoefte aan Jongerenhuisvesting in kaart gebracht. Hieronder staan de bevindingen voor Zuidoost samengevat, aangevuld met commentaar en cijfermateriaal ter verheldering.

#### 3.1 Demografische ontwikkeling

Het aantal in Amsterdam geboren Jongeren in Zuidoost neemt eerst toe met 587 van 2007 tot en met 2010 en daarna af met 281 tot en met 2015 (saldo: toename 306 van 2007 tot en met 2015).

Tabel 1 Aantal in Amsterdam geboren Jongeren van 18 tot en met 25 jaar

Gebied	aantal in 2007	ontwikkeling 2007-2010	ontwikkeling 2010-2015
West buiten ring	11.574	1.415	127
Centraal stedelijk	10.601	687	-346
<b>Zuidoost</b>	<b>7.934</b>	<b>587</b>	<b>-281</b>
West binnen ring	7.195	198	-196
Noord	6.933	671	60
Oost	6.666	296	433
Amsterdam	50.903	54.757	54.555

Bron: Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting , dienst Wonen

De meest recente cijfers van de dienst Onderzoek en Statistiek voor alle Jongeren in Zuidoost (niet alleen die in Amsterdam zijn opgegroeid) bevestigen het hiervoor geschetste beeld. Het aantal Jongeren in Zuidoost daalt licht in de periode van 2009 t/m 2015 (met circa 202, van 8.843 naar 8.641).

#### 3.2 Jongeren en grote gezinnen

Het Uitvoeringsplan noemt leefbaarheidsproblemen, veroorzaakt door Jongeren die op straat hangen vanwege een te krappe woonruimte voor het hele gezin, als een van de redenen voor de extra aandacht voor Jongerenhuisvesting. Het is overigens geen wetmatigheid dat te krap wonen altijd tot problemen leidt.

Tabel 2 Percentage te krap wonende grote gezinnen per stadsdeel in 2005

Gebied	2005
De Baarsjes	67,8%
Bos en Lommer	66,8%
Geuzenveld-Slotermeer	63,1%
Oud-West	42,0%
Westerpark	34,3%
Zeeburg	34,3%
Oud-Zuid	31,8%
Osdorp	31,4%
Oost/Watergraafsmeer	27,5%
Zuideramstel	25,3%
Slotervaart	24,7%
Noord	19,8%
Centrum	15,0%
<b>Zuidoost</b>	<b>9,5%</b>
Amsterdam	32,4%

Bron: Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting, dienst Wonen

Zuidoost is volgens het Uitvoeringsplan het stadsdeel met het laagste percentage, 9,5%, te krap wonende grote gezinnen van Amsterdam. In 2008 telt Zuidoost 23% van alle sociale huurwoningen in

Amsterdam (1.947 van 8.462) die geschikt zijn voor gezinnen met een laag inkomen.<sup>3</sup> Het Jaarboek 2008 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) laat zien dat van alle verhuurde grote woningen in 2007 in Amsterdam, 32% is aangeboden in Zuidoost (161 van 506). In Zuidoost is het grote gezinnen/te krappe huisvestingsargument voor de realisatie van Jongerenhuisvesting daarom minder relevant.

### 3.3 Wachtijd en betaalbaarheid

Laag opgeleide Jongeren hebben volgens het Uitvoeringsplan extra aandacht nodig, omdat zij moeilijk aan een woning komen via het reguliere circuit. Dit omdat zij in het algemeen weinig inkomen hebben en een korte wachttijd/inschrijvingsduur bij Woningnet.<sup>4</sup> Een “Jongerenwoning” moet daarom vooral betaalbaar zijn en binnen een redelijke termijn beschikbaar komen. Anders is de Jongere geen Jongere meer.

Tabel 3 Gemiddelde woon- en inschrijfduur in jaren in 2008 bij huur via WoningNet\*

Gebied	doorstromers	starters	gemiddeld
Oud-West	18,2	8,0	14,6
Centrum	15,0	7,7	11,6
Oost/Watergraafsmeer	15,7	7,7	11,0
Bos en Lommer	14,6	7,5	9,8
Slotervaart	16,0	7,5	10,9
Westerpark	15,2	7,4	10,0
De Baarsjes	14,3	7,2	9,7
Oud-Zuid	18,1	7,1	13,7
Zeeburg	13,0	7,0	10,4
Geuzenveld-Slotermeer	17,5	6,5	9,7
Zuideramstel	17,2	6,2	12,5
Noord	15,0	6,0	10,2
Osdorp	20,9	5,8	14,8
<b>Zuidoost</b>	<b>11,6</b>	<b>5,5</b>	<b>7,6</b>
Amsterdam	15,4	6,7	10,7

Bron: Jaarboek 2009, AFWC

)\* Voorrangs- en stadsvernieuwingskandidaten en nieuwbouw worden niet meegenomen.

Uit het Jaarboek 2009 van de AFWC blijkt dat starters (vaak Jongeren) in Zuidoost in 2008 na gemiddeld 5,5 jaar wachten een huurwoning van een woningcorporatie betrekken. Zuidoost is het stadsdeel met de kortste wachttijd voor starters in Amsterdam. Daarentegen is 5,5 jaar wachten relatief lang voor een Jongere. De wachttijd kan verkort worden door het labelen van woningen.

### 3.4 Label Jongerenwoning

Een van de maatregelen uit het Uitvoeringsplan om Jongeren snel aan een betaalbare woning te helpen is het “labelen” van corporatie huurwoningen voor Jongeren. Het Jongerenlabel houdt in dat een woning via Woningnet met voorrang te huur wordt aangeboden aan huurders tot 26 jaar. Met de Amsterdamse woningcorporaties is afgesproken dat woningen tot maximaal 40 m<sup>2</sup> gelabeld mogen worden voor Jongeren (een kleine woning is betaalbaar, omdat de huurprijs dan wordt berekend via het Woning Waardering Stelsel).

De conceptnota van de dienst Wonen voor het nieuwe Jongerenhuisvestingsbeleid laat zien dat woningcorporaties in stadsdeel Zuidoost de meeste woningen (22%: 175 van 789) hebben gelabeld voor Jongeren binnen Amsterdam in de periode van januari 2007 tot half maart 2010. De maatregel labelen voor Jongeren is zeer succesvol in Zuidoost.

<sup>3</sup> Een woning voor een groot gezin telt minimaal 80 m<sup>2</sup> en heeft een huur onder de huurtoeslaggrens.

<sup>4</sup> Woningnet is het woonruimteverdelingsstelsel van de woningcorporaties in de regio Amsterdam.

Tabel 4 Voor Jongeren gelabelde corporatie huurwoningen 1 januari 2007-15 maart 2010

Gebied	Alliantie	De Key	Eigen Haard	Stadgenoot	Rochdale	Ymere	Totaal
<b>Zuidoost</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>63</b>	<b>2</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>175</b>
Westerpark	0	0	3	2	18	133	156
Centrum	0	2	20	0	0	104	126
Zeeburg	5	0	100	0	0	1	106
Oost-Wgm	0	8	30	0	3	21	62
Noord	4	0	42	0	0	8	54
Oud-Zuid	2	0	18	0	0	18	38
Geuzeveld	21	0	0	0	0	4	25
Zuideramstel	4	0	3	0	0	9	16
Osdorp	0	0	8	0	0	0	8
Oud-West	4	0	4	0	0	0	8
Bos & Lommer	0	0	1	0	0	5	6
Slotervaart	2	0	4	0	0	0	6
De Baarsjes	0	0	0	0	0	3	3
Amsterdam	42	15	296	4	71	361	789

Bron: concept nota "Herziening beleid Jongerenhuisvesting", dienst Wonen

### 3.5 Betaalbare koopwoningen

Het Uitvoeringsplan geeft aan dat een derde van de thuiswonende Jongeren wel een woning zou willen kopen. Het struikelblok is echter de betaalbaarheid. Vooral de woningen tot €167.300 (prijsspeil 2010) die in aanmerking komen voor de koopsubsidie (landelijke regeling stimulering eigen woningbezit) zijn bereikbaar voor Jongeren volgens het Uitvoeringsplan.

Een probleem is dat de financiële middelen voor de Koopsubsidie in april 2010 zijn uitgeput. Het stedelijke voorstel voor de herziening van het Jongerenbeleid gaat daarom uit van een kooprijsgrens van €145.000 zonder koopsubsidie, deze kooprij is bereikbaar voor Jongeren met een bruto jaarinkomen van €33.000.

Tabel 5 Aantal verkochte corporatie huurwoningen naar prijsklasse (x €100.000) in stadsdeel Zuidoost

jaar	0-100	100-120	120-145	145-167	167+	totaal
2008	25	46	153	55	27	306
2009	14	32	91	34	12	183
totaal	39	78	244	89	39	489

Bron: OGA, bewerkt Zuidoost

Afhankelijk van het koopsubsidie- of inkomenscriterium laten de verkoopcijfers van het ontwikkelingsbedrijf (OGA) dat:

- in 2008 en 2009 samen 92% (450 van 489) van de verkochte corporatie huurwoningen in Zuidoost bereikbaar waren voor Jongeren bij een prijsgrens van €167.000, en 74% (361 van 489) bij een prijsgrens van €145.000.

De gemiddelde verkooprij van verkochte corporatiewoningen in 2008 bedroeg €134.940 euro in stadsdeel Zuidoost. Stadsdeel Zuidoost heeft de laagste gemiddelde verkooprij voor corporatie huurwoningen van alle stadsdelen in Amsterdam. De verkochte corporatie huurwoningen in Zuidoost zijn daarom goed bereikbaar voor Jongeren.

Tabel 6 Gemiddelde verkoopprijzen van corporatiewoningen per stadsdeel

Gebied	2008
Oud-Zuid	€ 244.519
Centrum	€ 236.701
Oud-West	€ 230.291
Westerpark	€ 213.420
Oost/Watergraafsmeer	€ 199.603
Zuideramstel	€ 199.429
De Baarsjes	€ 187.801
Zeeburg	€ 185.981
Geuzenveld-Slotermeer	€ 173.233
Bos en Lommer	€ 168.881
Osdorp	€ 158.542
Noord	€ 158.089
Slotervaart	€ 147.707
<b>Zuidoost</b>	<b>€ 134.940</b>
Amsterdam	€ 176.132

Bron: Jaarboek 2009, AFWC

### 3.6 Tijdelijk huurcontract voor Jongeren

Een probleem bij de verhuur van Jongerenwoningen is de contractvorm. Het tijdelijke campuscontract zorgt er bijvoorbeeld voor dat studentenwoningen weer beschikbaar komen voor studenten als de opleiding is afgerond. Bij Jongerenwoningen kan de huurder er in principe permanent blijven wonen totdat hij/zij bejaard is, waardoor er veel aanbod weglekt.

In de concept herzieningsnota van de dienst Wonen wordt vermeldt dat de woningcorporaties Stadgenoot en Eigen Haard binnenkort woningen gaan aanbieden met een tijdelijk "Jongerencontract", waarbij de huurder moet vertrekken als de leeftijd van 26 jaar wordt bereikt met een opzegtermijn van een half jaar.

### 3.7 Overige maatregelen voor Jongerenhuisvesting

In het Uitvoeringsplan worden nog andere maatregelen genoemd die het aanbod aan Jongerenhuisvesting kunnen vergroten. Bijvoorbeeld tijdelijke verhuur in afwachting van sloop of renovatie, containerwoningen of het ombouwen van kantoorruimte.

De dienst Wonen is in het conceptvoorstel voor het te herziene Jongerenbeleid minder positief over deze overige maatregelen, vanwege de maatregel zelf of het resultaat. Hieronder staat een samenvatting van het oordeel van de dienst Wonen per maatregel:

- *Tijdelijke verhuur leegstandswet*  
Een oplossing om ongewenste tijdelijke leegstand van woonruimte tegen te gaan, maar geen beleidsdoel op zich. De Alliantie en Eigen Haard hebben van 2007 t/m 2009 300 leegstaande woningen in heel Amsterdam verhuurd aan Jongeren.
- *Containerwoningen*  
Containerwoningen voor Jongeren wordt door ontwikkelaars niet als een interessant product gezien. Vooral de verwachte problemen met de leefbaarheid en de daarbij behorende hoge beheerskosten zorgen voor weinig enthousiasme.
- *Omzetten kantoorruimte*  
De mogelijkheden voor het omzetten van kantoren naar woonruimte is nergens kansrijk (dus ook niet voor Jongeren), omdat dit een duur en ingewikkeld proces is (veel regelgeving).

- *Nieuwbouw sociale huurwoningen*

Er is tot op heden geen enkele nieuwbouwwoning in de sociale sector verhuurd aan een Jongere. Nieuwbouwwoningen hebben een oppervlakte van gemiddeld 80m<sup>2</sup> en zijn daarom vaak minder geschikt voor een Jongere. Daarnaast is het labelen in de bestaande voorraad een veel effectiever en goedkoper instrument om Jongerenwoningen te realiseren.

- *Sloop- en renovatieplannen*

Het voornemen om door het wijzigen van sloop- en renovatieplannen woningen voor Jongeren te behouden is niet gerealiseerd. Huurwoningen die (nog) niet gesloopt worden, worden langer tijdelijk of regulier verhuurd.

In het voorstel voor het nieuwe Jongerenhuisvestingsbeleid van de dienst Wonen vervallen daarom een aantal van de hiervoor genoemde maatregelen die in het Uitvoeringsplan worden genoemd. Reguliere Jongerenhuisvesting moet in de toekomst vooral gerealiseerd worden door bestaande huurwoningen te labelen voor Jongeren en in mindere mate doormiddel van tijdelijke verhuur.

Tabel 7 Voorstel behoefte woonplekken voor Jongeren per maatregel in Amsterdam

Type woonplekken	Maatregel	2010-2015
Tijdelijke woonplekken	Tijdelijke verhuur	300
Permanente woonplekken	Labelen	1.000
Woon/LeerWerk-plekken	WLW-plekken	225
Totaal		1.525

Bron: concept nota "Herziening beleid Jongerenhuisvesting", dienst Wonen

### **3.8 Voorlichting Jongeren**

Meer aanbod voor de doelgroep is prettig, maar Jongeren moeten ook weten hoe ze voor een woning in aanmerking kunnen komen. Omdat uit onderzoek van de dienst Wonen bleek dat Jongeren niet goed op de hoogte waren van de kansen en belemmeringen op de Amsterdamse woningmarkt en zich bijvoorbeeld niet direct inschreven bij WoningNet als zij 18 jaar werden (de minimum leeftijd) heeft de dienst Wonen een aantal maatregelen genomen.

Elke Amsterdammer krijgt tegenwoordig een brief op haar/zijn 18<sup>e</sup> verjaardag waarin de Jongere erop attent gemaakt wordt zich in te schrijven bij WoningNet. Daarnaast is er een Woongids voor Studenten (en Jongeren) verschenen waarin uitgelegd staat hoe je aan een kamer of woning kunt komen via WoningNet, tijdelijke verhuur, antikraak/woningbemiddelingsbureaus, huisbewaring, particuliere verhuur enz.

#### 4. Ambitie en conclusie ten aanzien van Jongerenhuisvesting in Zuidoost

Het Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting 2007-2015 concludeert het volgende voor stadsdeel Zuidoost ten aanzien van Jongerenhuisvesting:

*“In Zuidoost is niet zozeer sprake van een kwantitatief woningtekort. Er is echter wel een kwalitatief tekort, vooral aan wonen in combinatie met begeleiding of een traject.”*

Deze conclusie is in lijn met de bevindingen voor Zuidoost uit hoofdstuk 3 Behoeftte:

- Het aantal Jongeren daalt licht in Zuidoost van 2009 t/m 2015.
- Zuidoost kent relatief weinig te krap gehuisveste grote gezinnen.
- Zuidoost is het stadsdeel met de kortste wachttijd voor startende huurders in Amsterdam.
- Woningcorporaties hebben in Amsterdam van januari 2007 tot half maart 2010 de meeste woningen gelabeld voor Jongeren in stadsdeel Zuidoost.
- Meer dan 90% van de verkochte corporatiewoningen in Zuidoost in 2008 en 2009 zijn bereikbaar voor Jongeren. Bijna driekwart van de woningen was bereikbaar bij een koopgrens van €145.000.
- Zuidoost heeft de laagste gemiddelde verkoopprijs voor corporatie huurwoningen van alle stadsdelen in Amsterdam.

Tabel 8 Behoeftteraming woonplekken Jongeren tot 2011 in Amsterdam

Gebied	woonplekken regulier	woonplekken met begeleiding	
		woon/leer/werk projecten	opvang dak- en thuislozen
West buiten ring	1.880	75	
Noord	550	55	
Centraal stedelijk	500	45	
Oost	500	40	
West binnen ring	450	40	
<b>Zuidoost</b>	<b>400</b>	<b>50</b>	
Amsterdam	4.280	305	215 )*

Bron: Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting, dienst Wonen

)\* Dit is een stedelijke opgave en wordt daarom niet naar gebied gespecificeerd

Het Uitvoeringsplan raamt de behoefte aan Jongerenhuisvesting voor stadsdeel Zuidoost op 400 reguliere woonplekken en 50 plekken in Woon/Leer/Werk trajecten tot 2011. In de in juni 2009 door de Stadsdeelraad van Zuidoost vastgestelde woonvisie 2020 “Woonkansen voor iedereen!” zijn deze aantallen overgenomen.

Het concept van de beleidsnota herziening Jongerenhuisvesting geeft nieuwe aantallen te realiseren woonplekken voor Jongeren in Amsterdam, maar helaas geen verdeling per stadsdeel. In de periode 2009-2015 moeten er in Amsterdam 1.525 woonplekken voor Jongeren bijkomen. Het Uitvoeringsplan geeft aan dat 10,2% van de Jongeren in Amsterdam in Zuidoost woont. Als dit aandeel wordt losgelaten op de behoefte in Amsterdam kan er een grove raming gemaakt worden van de behoefte in Zuidoost.

Tabel 9 Behoeftteraming woonplekken Jongeren van 2010 -2015 in Zuidoost

Type woonplekken	Maatregel	2010-2015	
		Amsterdam	raming Zuidoost
Tijdelijke woonplekken	Tijdelijke verhuur	300	<b>31</b>
Permanente woonplekken	Labelen	1.000	<b>102</b>
WLW-plekken	WLW-plekken	225	<b>23</b>
Totaal		1.525	<b>156</b>

Het bestuursakkoord van stadsdeel Zuidoost 2010-2014 "Werken aan Evenwicht" bevestigt de ambitie uit de woonvisie "Woonkansen voor iedereen!" met betrekking tot de huisvesting van Jongeren: "Het stadsdeel streeft naar meer betaalbare woningen voor Jongeren en starters op de woningmarkt".

#### **4.1 Conclusie**

##### **Reguliere Jongerenwoningen**

Het labelen van woonruimte kleiner dan 40m<sup>2</sup> voor Jongeren door de woningcorporaties is succesvol in Zuidoost. Jaarlijks zullen extra Jongeren huurwoningen in Zuidoost via Woningnet worden aangeboden. Als het tijdelijk Jongerencontract gemeengoed wordt, dan blijft het aanbod voor de doelgroep Jongeren permanent beschikbaar. Het koopaanbod van bestaande corporatiewoningen in Zuidoost is gunstig geprijsd voor Jongeren en de verwachting is dat de prijzen op korte termijn geen grote stijging zullen laten zien.

Met de maatregelen labelen en verkoop van huurwoningen ligt het stadsdeel op koers om de stedelijke en stadsdeel doelstellingen voor de realisatie van reguliere Jongerenwoningen te behalen. Vanwege het toenemende aanbod en de gelijkblijvende (licht dalende) vraag is er momenteel geen aanleiding om het huidige beleid uit de Woonvisie Zuidoost te wijzigen. Stadsdeel Zuidoost gaat daarom door op de ingeslagen weg en zal indien nodig de koers tussentijds bijstellen. Daarnaast zal het Stadsdeel op haar website specifieke informatie gaan geven over hoe je als Jongere een kamer of woning kan bemachtigen in Zuidoost.

##### **Jongerenwoonplekken met begeleiding**

Aan het begin van deze notitie is al opgemerkt dat bij deze vorm van Jongerenhuisvesting de hulpvraag van de bewoners centraal staat en het wonen vaak een bijzaak is. Deze projecten vallen of staan bij een goede begeleiding door een welzijns- en/of scholingsorganisatie.

In het concept voor de herziening van het Jongerenhuisvestingsbeleid wordt door de dienst Wonen opgemerkt dat de partners meer woon-leer-werkplekken willen realiseren, maar dat er te weinig geld is om de woonbegeleiding van de Jongeren te financieren. De incidentele middelen vanuit de gemeente Amsterdam, waaruit de begeleiding wordt gefinancierd, raken al in 2010 uitgeput. Hierdoor komen lopende woon-leer-werkprojecten in de knel. Per Jongere is €8.000 per jaar voor de begeleiding nodig. De woningcorporaties willen niet investeren in meer woon-leer-werkplekken als de gemeente Amsterdam geen duidelijkheid geeft over de financiering. Stadsdeel Zuidoost zal de ontwikkelingen over de stedelijke financiering van de begeleiding blijven volgen en indien nodig haar invloed uitoefenen.

Daarnaast geeft de dienst Wonen aan dat het niet nodig is om kwantitatieve doelen te stellen aan specifieke plekken voor 'begeleid wonen' naast de woon-leer-werkplekken. Omdat dit loopt via andere kanalen, zoals de maatschappelijke opvang.

De Woonvisie van Zuidoost gaat er van uit dat de realisatie van Woon/Leer/Werk projecten maatwerk is. Bij een aanvraag voor een project in Zuidoost adviseren de sectoren Maatschappelijke Ontwikkeling en Ruimtelijke en Economische Zaken over de behoefte voor de bewoners van Zuidoost, de huisvesting, de spreiding over buurten en de leefbaarheidseffecten. Algemeenheden als 50 plekken doen geen recht aan de verschillende typen begeleid wonen en de behoeften van de gebruikers.

De sector Maatschappelijke Ontwikkeling van stadsdeel Zuidoost werkt momenteel aan een notitie waarin de behoefte aan begeleid wonen voor Jongeren in Zuidoost in kaart wordt gebracht. Daarnaast is de sector Maatschappelijke Ontwikkeling betrokken bij het onderzoek naar de realisatie van mogelijke woon-leer-werkprojecten "Kamers met Kansen" in Zuidoost.