



SAMENWERKINGSAFSPRAKEN

periode juli 2015 t/m december 2019

Afspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam,
de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam

11 juni 2015

Inhoud

Afspraken op hoofdlijnen 2

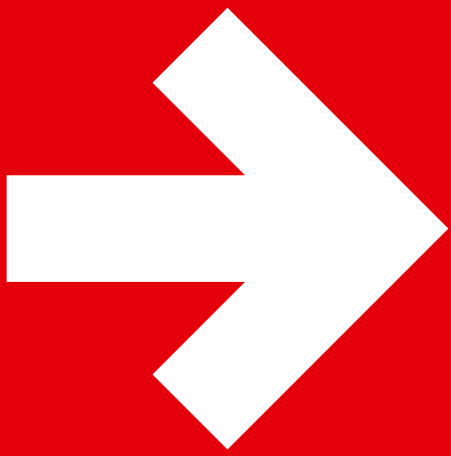
Afspraken 7

1. Betaalbaarheid 8
2. Voorraad sociale huurwoningen 8
3. Gemengde wijken & wijkgericht werken 9
4. Nieuwe woningen voor de groei van de stad 9
5. Beschikbaarheid bestaande woningen 10
6. Kwaliteit en Duurzaamheid 11
7. Doelgroepen 11
8. Verzakelijken en ontvlechten 11
9. Monitoring en Aanspreekbaarheid 12

Bijlagen 13

- | | | |
|------------------|---------------------|----|
| Bijlage 1 | Transparantie | 14 |
| Bijlage 2 | Pilots/experimenten | 15 |
| Bijlage 3 | Leefbaarheid | 17 |

Ondertekening 18



Afspraken

op

hoofdpijnen

Afspraken op hoofdlijnen

In dit document presenteren de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse woningcorporaties en de gemeente Amsterdam hun gezamenlijke afspraken op hoofdlijnen voor de volkshuisvesting in onze stad voor de periode juli 2015 tot en met december 2019.

We zijn het eens over de doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid in Amsterdam. We willen dat Amsterdam een stad is waar iedere Amsterdammer een betaalbaar huis kan vinden. Een stad waarin iedereen zich thuis voelt, ongeacht inkomen en gezinsgrootte en ongeacht hoe lang iemand hier al woont. En ook voor nieuwkomers op de Amsterdamse woningmarkt willen we een plek bieden. We willen woningen die betaalbaar zijn, duurzaam zijn, van voldoende kwaliteit en geschikt zijn om zelfstandig te blijven wonen ook als mensen geconfronteerd worden met beperkingen.

Deze afspraken staan in een lange traditie van samenwerking en geven sturing aan de noodzakelijke veranderingen op het gebied van wonen in Amsterdam. Al sinds 1994 maken we afspraken met elkaar.

Dit keer hebben we dat op een nieuwe manier gedaan, ook omdat de nieuwe Woningwet aan huurders en gemeente een duidelijkere positie geeft bij het maken van die afspraken.

We zijn op zoek gegaan naar een gezamenlijke visie op de toekomst van de stad: hoe zien we de toekomst van het wonen in Amsterdam en wat is er nodig om die toekomst vorm te geven? Wij hebben onze wensen en verlangens open op tafel gelegd en zijn transparant geweest over onze financiële situatie. Op basis daarvan hebben we onze gezamenlijke inzet voor Amsterdam vastgelegd. Dat heeft geleid tot deze samenwerkingsafspraken op hoofdlijnen. We gaan deze afspraken in het komende halfjaar verder uitwerken. In pilots onderzoeken we de mogelijkheden om tot vernieuwing te komen op de sociale huurwoningmarkt. We zijn ervan overtuigd dat we met deze afspraken een solide basis hebben gelegd om die uitwerking vorm te geven.

Deze afspraken vormen daarmee enerzijds het gemeentelijk kader voor de volkshuisvesting zoals dat in de Woningwet wordt bedoeld en zijn anderzijds te zien als het bod dat Amsterdamse corporaties aan de stad doen. We gaan de afspraken in de uitwerking ook vertalen naar gebieden en specificeren per corporatie. Parallel aan de bespreking van deze Samenwerkingsafspraken hebben we gesproken over de Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering 2015-

2019. Ook daarover hebben we overeenstemming bereikt. De Kaderafspraken worden gelijktijdig met de nu gemaakte Samenwerkingsafspraken in besluitvorming gebracht en hangen daar direct mee samen. De Kaderafspraken vormen dan ook een onderdeel van het geheel van afspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam.

Wij maken op de volgende belangrijke hoofdonderwerpen afspraken:

1. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid staat bovenaan onze gezamenlijke agenda. De afgelopen jaren stegen de huren in Nederland en Amsterdam sterker dan de inflatie en woningen die opnieuw worden verhuurd (nieuw of bestaand) zijn aanmerkelijk duurder dan al verhuurde woningen. Dit komt mede doordat corporaties genoodzaakt waren om hun financiën op orde te brengen en tegelijk de heffingen van de overheid te voldoen. Daar kwamen nog bij de bezuinigingen op de huurtoeslag en door de crisis dalende inkomens.

Het gevolg is dat het voor een deel van de bewoners moeilijker is om een betaalbare woning te huren. Vooral mensen die gaan verhuizen merken dat.

Daar gaan we verandering in brengen; de koers wordt gewijzigd. Allereerst concentreren we ons op de huishoudens met een lager inkomen (zoals gedefinieerd in de Woningwet) die niet zelf een plek vinden op de woningmarkt. Dat betekent dat we woningen betaalbaar en passend aanbieden en verhuren aan mensen met een laag inkomen. Huishoudens die het nodig hebben krijgen een extra steuntje in de rug, door aanvullende betaalbaarheidsmaatregelen. Elke corporatie overlegt met haar huurderskoepel over het huurbeleid en de betaalbaarheid van het wonen. Daarbij betrekken corporaties vormen van huurkorting om de betaalbaarheid voor verschillende inkomensgroepen te ondersteunen.

Afspraken op hoofdlijnen

2. Woningvoorraad sociale huurwoningen

We komen uit een tijd dat de voorraad betaalbare woningen in Amsterdam veel groter was dan de groep mensen die daarop is aangewezen. Dat ging samen met eenzijdig samengestelde wijken en scheefhuren. De laatste jaren zijn er koop- en huurwoningen bijgekomen die ook voor middeninkomens bereikbaar zijn. Scheef wonen is afgenomen en wijken zijn meer gemengd.

Maar de grenzen van deze ontwikkelingen komen in zicht. Om de doelgroep van sociale huurwoningen te kunnen huisvesten zijn minstens 187.000 sociale huurwoningen nodig (inclusief particuliere huur). Op basis van ramingen van zowel de gemeente als de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties verwachten we dat het aantal sociale huurwoningen van particuliere verhuurders zal dalen tot 25.000 (inclusief 8.000 nieuw gebouwde). Daarom spreken we af dat de corporaties hun aandeel in het noodzakelijke aantal van 187.000 sociale huurwoningen zullen leveren. De gemeente Amsterdam monitort op basis van jaarlijks onderzoek of de ontwikkelingen van de particuliere huursector verlopen zoals verwacht.

De voorraad sociale huurwoningen in bezit van corporaties is per 1 januari 2019 tenminste 162.000 woningen groot. Daartoe vinden minder onttrekkingen plaats of voegen we meer toe, dan geraamd. Jaarlijks monitort de gemeente Amsterdam de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen in de particuliere sector. Als de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen van particulieren afwijkt van de verwachting, treden we in overleg om te bepalen hoe groot het aantal sociale huurwoningen van corporaties op grond van deze afwijkende ontwikkeling moet zijn.

Voor de jaren daarna willen we tot een dynamische evenwicht komen. Het aantal onttrekkingen aan de sociale sector door verkoop, liberalisatie of sloop is dan gelijk aan het aantal toevoegingen door nieuwbouw. Ons doel is op grond van bovenstaande ramingen om dat dynamisch evenwicht op 162.000 mogelijk te maken, maar we leggen het niveau van het dynamisch evenwicht nu nog niet vast. Die keuze moet worden gemaakt door de dan verantwoordelijken. We starten vanaf het moment van ondertekening met het bijsturen van de huidige afname van de sociale huurwoningen in bezit van corporaties in Amsterdam en werken op die manier aan het bereiken van het dynamische evenwicht. De afspraken om te komen tot een dynamisch evenwicht en andere afspraken die we nu maken met betrekking

tot verkoop en liberalisatie, leiden tot een aanpassing van het Convenant verkoop. Het gesprek daarover gaan we na ondertekening aan en is erop gericht de aanpassing voor 1 januari 2016 vast te leggen.

3. Gemengde wijken en wijkgericht werken

We kiezen voor een gemengde stad met gemengde wijken. We willen in Amsterdam geen wijken waarin uitsluitend bepaalde inkomensgroepen of huishoudentypen kunnen wonen. Elke wijk moet plek bieden aan grote en kleine huishoudens, ouderen en jongeren, mensen met een lager en hoger inkomen. Dat wil niet zeggen dat elke wijk hetzelfde moet zijn. Wonen in de binnenstad is iets anders dan wonen in een buitenwijk met meer ruimte en meer groen. Verschillende wijken zullen dus mensen aantrekken met verschillende woonvoorkeuren, maar wel moeten er door de hele stad kansrijke milieus ontstaan en blijven bestaan.

De 22 gebieden waarin Amsterdam is opgedeeld vormen een herkenbaarschaalniveau waar gebiedsvisies worden gemaakt op het gebied van wonen (waaronder de woningvoorraad), maar ook voor de zorg, sociale structuren, leefbaarheid, recreatie, werken en cultuur. Die gebiedsindeling hanteren wij ook voor het maken van afspraken op gebiedsniveau.

De corporaties hebben een kostenoverzicht opgesteld van de investeringen in leefbaarheid naar drie programmalijnen: het basisbeheer op orde, stimuleren zelfbeheer en het ondersteunen van kwetsbare bewoners. Dat overzicht is opgenomen in een bijlage bij deze overeenkomst.

4. Nieuwe woningen voor de groei van de stad

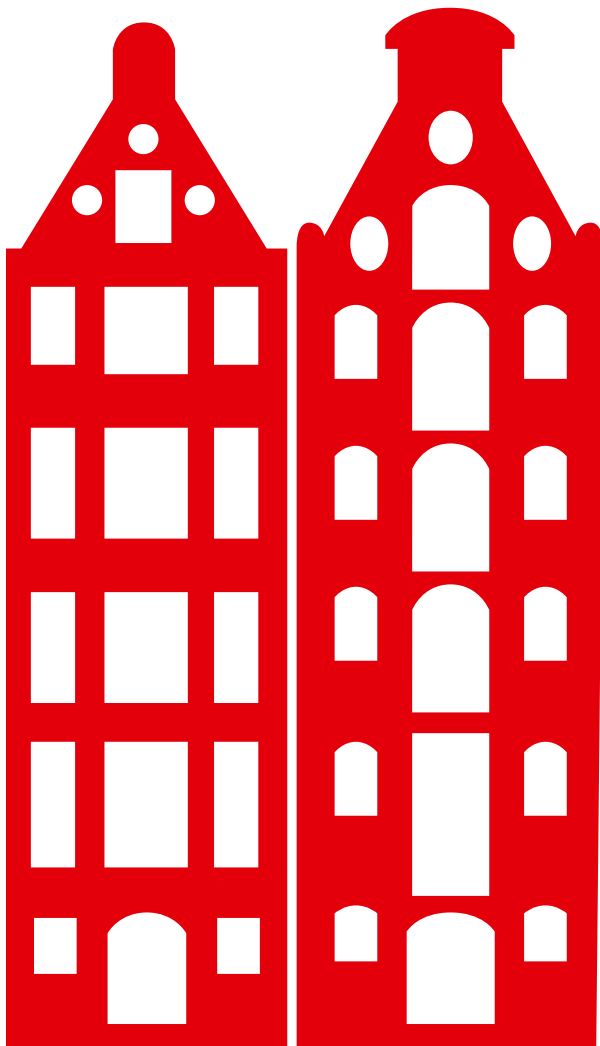
Om zoveel mogelijk huishoudens een plek te geven, zijn er meer woningen nodig. Kleine en grote woningen, huur- en koopwoningen, goedkope- en wat duurdere woningen. De stad groeit hard en is blijvend aantrekkelijk voor nieuwkomers. Om deze mensen een plek te bieden moeten nieuwe woningen worden gebouwd en de bestaande woningvoorraad beter worden benut. We komen uit een crisistijd waarin de woningproductie, ook door de corporaties, flink gedaald is. Dat gaan we veranderen: de corporaties gaan weer meer woningen bouwen in de betaalbare sector.

De ontwikkeling van de stad als geheel is breder dan

Afspraken op hoofdlijnen

alleen sociale huurwoningen. De gemeente adresseert de ontwikkeling van Amsterdam in brede zin in haar ontwikkelingsvisies. De corporaties zijn de eerst aangewezenen voor de bouw van sociale huurwoningen en ander vastgoed dat wordt gezien als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). De Woningwet biedt corporaties ook ruimte om te investeren in niet-DAEB taken die niet door de markt worden opgepakt. In herstructureringsgebieden waar dit niet wordt opgepakt, vraagt de gemeente aan corporaties om ook in niet-DAEB te investeren. Het kan daarbij gaan om koopwoningen, geliberaliseerde huurwoningen of maatschappelijk vastgoed.

We kijken verder dan alleen de groei en ontwikkeling van de stad. Amsterdam is onderdeel van een grotere regio. Ook voor bewoners houdt de woningmarkt niet op bij de grenzen van de stad. We willen de ontwikkeling van de stad daarom bezien in het kader van het grotere geheel van de regio.



5. Beschikbaarheid bestaande woningen

Om de bestaande woningen beter te benutten spreken we een pakket maatregelen en experimenten af die de doorstroming bevorderen en er zo voor zorgen dat er meer woningen vrijkomen voor de mensen die ze nodig hebben. Onderdeel daarvan is het inzetten van tijdelijke contracten voor starters tot 28 jaar. Door hen een tijdelijk contract te bieden kunnen zij de stap naar een zelfstandige woning in Amsterdam zetten en vijf jaar werken aan een vervolgstap. We bieden een vangnet voor diegenen die na vijf jaar nog niet zelfstandig de volgende stap kunnen zetten en voldoen aan de criteria voor een sociale huurwoning. We onderzoeken ook andere mogelijkheden om doorstroming te bevorderen (bijvoorbeeld door woningruil) en maken afspraken over het voorkomen van leegstand.

We vinden het van belang dat sociale huurwoningen niet alleen passend worden toegewezen, maar ook duurzaam passend worden bewoond. Om dit te waarborgen moet het mogelijk worden om tussentijds (gedurende het huurcontract) te toetsen op de passendheid van het huishouden. Dat is momenteel wettelijk niet mogelijk.

6. Kwaliteit en Duurzaamheid

We willen woningen van goede kwaliteit in leefbare buurten. We willen een woningvoorraad die duurzaam is, meer energiezuinig en voldoende onderhouden. Buurten waar de leefkwaliteit op peil is: schoon, heel en veilig. De corporaties zorgen dat het onderhoud van de woningen op peil is, de gemeente doet dat voor de openbare ruimte.

We verbinden ons aan het SER-akkoord waarin is afgesproken de woningvoorraad op gemiddeld label B te brengen en zien de inzet van het Coalitieakkoord en de Duurzaamheidsagenda van de gemeente Amsterdam als gezamenlijk uitgangspunt voor de verduurzaming van de woningvoorraad. De corporaties hebben aangegeven de doelstelling van het SER-akkoord in Amsterdam niet voor het in dat akkoord genoemde jaar van 2020 te kunnen halen. Dit vanwege de specifieke kenmerken van de woningvoorraad (relatief veel gestapelde woningen met slechte energielabels) en de beschikbare financiële ruimte bij de corporaties. Er wordt binnen de mogelijkheden echter maximaal ingezet op het zo snel mogelijk realiseren van de doelstellingen.

Afspraken op hoofdlijnen

7. Doelgroepen

Ook mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt bieden we in Amsterdam van oudsher betaalbare huisvesting: statushouders, ouderen die zorg nodig hebben, ex-daklozen, mensen met een psychiatrische achtergrond, kwetsbare jongeren en anderen. Op dit moment wordt meer van ons gevraagd. De aantallen nemen toe en door het Rijksbeleid blijven ouderen en mensen met een beperking langer zelfstandig wonen. Wij willen deze opgave op ons nemen en afspreken meer te doen voor de huisvesting van deze groepen. De gemeente stelt in 2015 een Programma huisvesting kwetsbare doelgroepen op waarin de opgave wordt onderbouwd en voorstellen worden gedaan voor oplossingen. De gemeente neemt de regierol. De corporaties zorgen dat diverse typen woningen beschikbaar zijn, en de gemeente stelt zorgaanbieders in staat om waar nodig ondersteuning en woonbegeleiding te bieden.

Waar overlast kan ontstaan werken we samen om dit tegen te gaan en te voorkomen. Wie in de betalingsproblemen komt, wordt door ons gezamenlijk benaderd om de problemen beheersbaar te maken. We werken samen bij het ombouwen van zorgpanden naar zelfstandige en onzelfstandige huisvesting. We onderzoeken hoe we schaarse woningen voor specifieke doelgroepen (bijv. rolstoelwoningen en atelierwoningen) kunnen behouden of kunnen toevoegen.

De Amsterdamse Federatie van Woningbouwverenigingen en de Huurdersvereniging Amsterdam nemen deel in een stuurgroep die de uitvoering van het Programma Ouderenhuisvesting van de gemeente begeleidt.

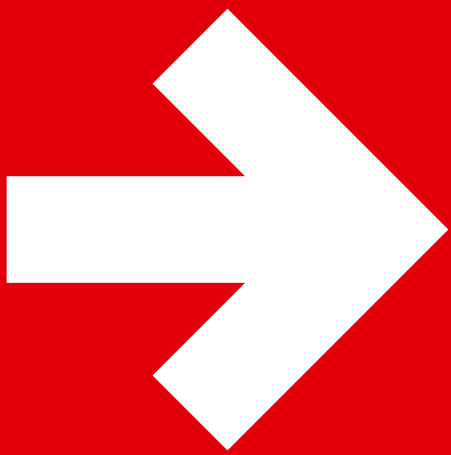
8. Verzakelijken en ontvlechten

Via het erfpachtstelsel en de daarbij horende afspraken lopen er vele financiële lijnen tussen de gemeente en corporaties. Al in de vorige collegeperiode is – naar aanleiding van het rapport ‘Naar ontvlechting en verzakelijking’ van Conijn en Teulings – de conclusie getrokken dat de veelheid aan financiële afspraken beter inzichtelijk moet worden gemaakt en het financiële stelsel moet worden vereenvoudigd.

We onderschrijven deze conclusie. We willen tot een eenvoudig en transparant financieel kader komen tussen gemeente en corporaties en gaan de komende periode werken aan nieuwe financiële verhoudingen. Daarbij speelt ook de modernisering van het erfpachtstelsel een rol.

9. Monitoring en Aanspreekbaarheid

We werken ook in de toekomst met elkaar samen op basis van transparantie. Jaarlijks bespreken we de voortgang van de afspraken en het geboekte resultaat. We geven daarbij ook inzicht in de ontwikkeling van onze financiële situatie. We zijn voor elkaar aanspreekbaar wanneer de resultaten niet, of onvoldoende worden gerealiseerd. Zo kunnen we ook tijdig bijsturen om de gemaakte afspraken alsnog binnen bereik te brengen of - als dat niet kan - met elkaar te overleggen welke bijstellingen nodig zijn. Ook externe omstandigheden kunnen er toe leiden dat de gemaakte afspraken niet haalbaar zijn of in een ander daglicht komen te staan. Bijvoorbeeld kan de uitwerking van de nieuwe Woningwet (o.a. scheiding DAEB – niet DAEB) of het al dan niet na 2017 continueren van de verhuurderheffing tot onvoorziene effecten leiden (in gunstige of ongunstige zin). Ook dan gaan we met elkaar aan tafel om te bekijken wat dat voor gevolgen heeft voor onze afspraken.



Afspraken

Afspraken

1. Betaalbaarheid

Aanbiedingsafspraken (sociaal en middensegment)

1 Voor de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties (incl. zelfstandige studentenwoningen) die weer sociaal worden verhuurd, wordt voor de hele stad de volgende verdeling gerealiseerd:

- Tenminste 75% wordt aangeboden onder de hoge en lage aftoppingsgrens (respectievelijk € 576,87 en € 618,24 prijspeil 2015). Dit was tot nu toe 50%.
- Spreiding van de aanbiedingen over de stad is van belang. Daarom gaan we onderzoeken hoe er ook in gebieden met een hoge druk, zoals Centrum, Zuid en delen van West, voldoende woningen onder de aftoppingsgrens worden aangeboden.

2 Van de zelfstandige huurwoningen van corporaties die na vrijkomst worden verhuurd in de vrije sector wordt voor de hele stad de volgende verdeling gerealiseerd:

- Tenminste 65% wordt aangeboden in de midden-segment huur (< € 971, prijspeil 2015).
- De gemiddelde huur van de middensegment woningen bedraagt < € 850 (prijspeil 2015).
- De woningen met middensegment huur worden met voorrang aangeboden aan huishoudens met een laag middeninkomen (tot € 43.786, prijspeil 2015).

Maatwerk huurders in de knel

3 Groepen huurders die naar de geldende normen (Nibudnormen) een veel te hoge huur moeten betalen, helpen we. Dat kan met een huurkorting, met de Woonkostenbijdrage vanuit de gemeente of bemiddeling naar een betaalbare alternatieve woning. Daarbij betrekken we ook de schuldhulpverlening. Bij schrijnende situaties, bijvoorbeeld bij huishoudens met een huur boven de huurtoeslaggrens en een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, ondernemen we actie. We stellen gezamenlijk voor 1 januari 2016 een Woonlastenakkoord op.

2. Woningvoorraad sociale huurwoningen

Bodem sociale huurwoningen en dynamisch evenwicht

4 De voorraad sociale huurwoningen in bezit van corporaties is per 1 januari 2019 tenminste 162.000 woningen groot. Daartoe vinden minder onttrekkingen plaats of voegen we meer toe, dan geraamd. Jaarlijks monitort de gemeente Amsterdam de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen in de particuliere sector. Als de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen van particulieren afwijkt van de verwachting, treden we in overleg om te bepalen hoe groot het aantal sociale huurwoningen van corporaties op grond van deze afwijkende ontwikkeling moet zijn.

5 We onderzoeken vanaf heden wat nodig is om een zo hoog mogelijk dynamisch evenwicht te realiseren. De genoemde 162.000 is op basis van de huidige ramingen ons gezamenlijke uitgangspunt. Daarbij betrekken we de financiële mogelijkheden en prioriteiten van de corporaties en het moment waarop verwacht wordt dat de verplichte aflossing van leningen komt te vervallen. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden van goedkoper bouwen en de mogelijkheden om het aantal woningonttrekkingen (met name sloop) te beperken.

6 In 2019 herijken we ons uitgangspunt en maken we nieuwe afspraken. Dat onderzoek wordt uitgevoerd tegen de achtergrond van de feitelijke ontwikkelingen in de sociale en particuliere woningvoorraad, de ontwikkeling van de doelgroep en de financiën van de corporaties. Ook ontwikkelingen in het landelijke beleid worden in de beschouwing betrokken.

Verkoop en liberalisaties

7 Voor de komende periode (2015-2019) spreken we af dat er gemiddeld over de hele periode 2.000 woningen per jaar mogen worden verkocht. Daarnaast wordt er nu afgesproken dat er tot en met 2019 gemiddeld 1000 woningen per jaar mogen worden geliberaliseerd. Indien de corporaties in enig jaar het quotum liberalisaties zouden willen verhogen en het quotum verkopen verlagen, dan is dat mogelijk zolang het aantal van verkoop en liberalisaties samen niet boven de 3.000 uit stijgt.

Afspraken

8 We zetten de afspraak uit het Convenant Verkoop voort wat betreft de bodem van 47.000 corporatiewoningen in het geheel van de stadsdelen Centrum en Zuid en de gebieden Oud West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens. De volgende nieuwbouwlocaties zijn voor verkoop van sociale huurwoningen uitgesloten: IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham.

9 De specifieke afspraken over MGE-woningen (o.a. Koopgarant) uit het Convenant Verkoop 2011 t/m 2020 wordt omgezet naar een afspraak over verkoop met kopersondersteuning. Voor deze woningen geldt het reguliere erfpachttarief voor omzetting van huurwoningen naar koopwoningen.

10 Allesociale huurwoningen, ook die complexgewijs worden verkocht aan een derde, tellen mee in de maximaal 2.000 te verkopen woningen per jaar.

3. Gemengde wijken en wijkgericht werken

11 Voor het wijkniveau gaan we uit van de door de stadsdelen gemaakte indeling in 22 gebieden. We werken in die gebieden samen met betrekking tot leefbaarheid, wijkvernieuwing en participatie, wonen en zorg. We maken in samenhang met de gebiedsvisies afspraken op het punt van leefbaarheid, wijkvernieuwing, participatie, wonen en zorg. De ontwikkelingen uit deze visies monitoren we en op basis van monitoring sturen we zo nodig bij.

12 Onze inzet is dat in 2018 alle Amsterdamse wijken een ruime voldoende scoren (minimaal 6,5) op het gebied van fysieke en sociale leefkwaliteit van de woonomgeving. In het kader van het gebiedsgericht werken ontwikkelen we gezamenlijk plannen voor de aanpak van de meest kwetsbare wijken. Ook ontwikkelen we verschillende van 'onderop' werkwijzen voor alle Amsterdamse wijken.

13 We brengen de woningvoorraad en het aandeel sociale huurwoningen in de 22 gebieden in kaart. Voor wijken waar het aandeel sociale huurwoningen van de corporaties lager of gelijk is aan 35% van de woningvoorraad (op dit moment zijn dat de wijken van Centrum en Zuid en de wijken IJburg/Zeeburgereiland, De Aker/Nieuw Sloten en Oud West/de Baarsjes) gaan we binnen een jaar op wijkniveau

voorstellen doen voor de manier waarop de menging in die wijken kan worden gewaarborgd.

Rekening wordt gehouden met de specifieke situatie per buurt. Soms kan er omwille van de leefbaarheid aanleiding zijn toch tot verkoop of liberalisatie over te gaan. De Bestuurscommissies worden betrokken bij het formuleren van deze voorstellen en hebben daarmee een zwaarwegende adviesrol.

14 We maken een analyse van de woon- en zorgsituatie per wijk, waarbij we in elk geval nagaan of extra maatregelen nodig zijn om geschikte woningen voor mensen met een zorgbehoefte in de wijk te realiseren. Op basis daarvan onderzoeken we de wenselijkheid en mogelijkheden om tot afspraken te komen over het woon en zorgaanbod per wijk.

15 Voor de aanpak van zware overlast wordt voor 1 juli 2016 een stedelijke werkwijze opgesteld. We sluiten een stedelijk convenant overlast waarin het delen van informatie en samenwerking tussen betrokken partijen bij de aanpak van overlast wordt opgenomen.

4. Nieuwe woningen voor de groei van de stad

Productie/toevoeging

16 De corporaties gaan meer sociale huurwoningen bouwen in alle delen van de stad, met een programma van gemiddeld 1.200 woningen per jaar waarvan 800 reguliere woningen (niet zijnde studentenwoningen). Voor 1 januari 2016 inventariseren we bestaande en extra bouwlocaties (inclusief transformatie) die nodig zijn voor de bouw van sociale huurwoningen. We realiseren ons dat de ambitie eigenlijk nog hoger moet liggen.

17 Tenminste 90% van de woningen zal aanpasbaar worden gebouwd, met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting en collectief opdrachtgeverschap. Daarmee zijn bijna alle nieuw te bouwen woningen geschikt voor bewoning door ouderen. Over de invulling van deze afspraak en de eisen die aan een aanpasbaar gebouwde woning worden gesteld, maken we voor 1 januari 2016 afspraken.

Afspraken

18 We streven ernaar om tenminste 10% van de productie/transformatie/toevoeging door corporaties te bestemmen voor de huisvesting van kwetsbare groepen en statushouders. We maken vóór 1 januari 2016 concrete afspraken om dit in diverse projecten te realiseren.

19 Voor 1 oktober 2015 maken we afspraken over productie en het aanbieden van studenten en jongerenwoningen. We onderschrijven de ambities van het Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting 2014 – 2018 van de gemeente Amsterdam om 8.000 studentenwoningen en 2.500 jongerenwoningen te realiseren. Minimaal 60% van die studentenwoningen heeft een subsidiabele huur van maximaal € 403 per maand (prijspeil 2015) en minimaal 80% heeft een kale huur tot maximaal € 500 per maand.



5. Beschikbaarheid bestaande woningen

Tijdelijke contracten

20 We spreken af dat een deel van de woningvoorraad wordt verhuurd met tijdelijke contracten. Het gaat daarbij om jongeren en starters (tot 28 jaar) op de woningmarkt. We bepalen voor 1 januari 2016 hoe groot dit aandeel zal zijn en op welke woningen het betrekking heeft.

21 We gaan ervanuit dat mensen in eerste instantie op eigen kracht een woning vinden (en zich daar ook voor inzetten) en in tweede instantie zorgen we voor een vangnet voor mensen die na afloop van de contractperiode er niet in slagen om op eigen kracht een woning te vinden. Welke constructie hierbij het beste past is onderdeel van een experiment. Daarbij worden verschillende mogelijkheden onderzocht.

'Van Groot naar Beter' en 'van Hoog naar Laag'

22 We continueren de bestaande doorstroom bevorderende regelingen 'van Groot naar Beter' en 'van Hoog naar Laag'. We verkennen vóór 1 januari 2016 de mogelijkheden om de regelingen te verbeteren. Een punt van aandacht is in ieder geval de huursprong bij verhuizing. Als de huurtoeslag bij verhuizing een huursprong niet opvangt, zorgen we voor matiging van de huursprong. We kijken daarbij naar de netto woonlasten en houden rekening met de energielasten van de nieuwe en de achtergelaten woning. Bij de bepaling van de huur van de nieuwe woning is de passendheidsnorm voor het betreffende huishouden leidend. We zorgen dat de regelingen ook gelden bij verhuizingen tussen de corporaties. Bij het verkennen van verbeteren bekijken we tevens of het mogelijk is om te koop staande woningen aan te bieden om vervolgens de leegkomende woning te verkopen.

Woningdelen

23 Wij willen de woningvoorraad ook beter benutten door woningdelen. Daarvoor wordt op termijn maximaal 33% van de vrije sector woningen van de corporaties gelabeld voor woningdelen aan inkomens die behoren tot de doelgroep (inkomen tot € 43.786, prijspeil 2015). Naast betere benutting van de voorraad kunnen door woningdelen de woonlasten worden gedrukt. De voorwaarden bij woningdelen zijn dat gezondheid en veiligheid moeten zijn gewaarborgd, pensions en matrassenverhuur moeten worden voorkomen en dat de huurprijs redelijk moet zijn en de huurprijs voor de hele woning niet boven de marktconforme huurprijs uitstijgt.

Afspraken

6. Kwaliteit en Duurzaamheid

Kwaliteit

24 We spreken voor de woningen een basiskwaliteit af. Daarbij wordt gezocht naar een objectieve meetlat waarlangs elke woning wordt gelegd. Mede op basis van een dergelijke meetlat stellen corporaties prioriteiten in het kader van hun onderhoudsbeleid.

25 Corporaties zorgen er voor dat in hun woningen alle open verbrandingstoestellen (geisers) zijn vervangen door gesloten verbrandingstoestellen (bijvoorbeeld CV ketels).

Duurzaamheid

26 Vóór 1 januari 2016 stellen we gezamenlijk een plan op voor het verduurzamen van de woningen in bezit van de corporaties en de wijze waarop we zo snel mogelijk de doelstellingen van het Energieakkoord en de Amsterdamse duurzaamheidsagenda kunnen realiseren. In dit plan komt te staan dat bij investeringen van corporaties in hun bestaande bezit en bij onderhoud, maximaal wordt ingezet op het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen (energiebesparing en duurzame opwekking). Daarbij betrekken we onder meer 'Nul op de Meter', Stadswarmte en duurzame opwekking en betrekken we het gedrag van bewoners ten aanzien van gas, water- en stroomgebruik. Bij het maken van de financiële afspraken (zie paragraaf 8) wordt uitgewerkt welke financiële middelen hiertoe kunnen worden ingezet. De corporaties maken maximaal gebruik van de STEP regeling. Corporaties nemen het voortouw op het gebied van onderhoud en duurzaamheid in gemengde VvE's waarin corporaties een groot aandeel hebben.

7. Doelgroepen

27 Uitgangspunt is minimaal 50% van de sociale verhuisingen toe te wijzen aan regulier woningzoekenden.

28 Het uitgangspunt is dat jaarlijks circa 30% van de reguliere sociale verhuisingen aan kwetsbare doelgroepen wordt toegewezen met een jaarlijks minimumaanbod van 1.500 woningen. Alleen huisvesting van huishoudens die vallen onder de stedelijk overeengekomen doelgroepen tellen mee in het aanbod.

29 Vernieuwing van de stad heeft prioriteit. Dat betekent dat we voorrang geven aan de huisvesting van huishoudens die te maken krijgen met stedelijke vernieuwing (sloop of renovatie). We streven er naar om het aandeel SV-urgente niet hoger te laten zijn dan 15%.

30 De woonruimteverdeling voorziet in ruimte voor maatwerk. De corporaties kunnen 5% van de woningen toewijzen aan woningzoekenden die via de reguliere weg onvoldoende geholpen zijn.

31 De gemeente neemt de regierol en stelt zorgaanbieders in staat om voor de in artikel 28 genoemde groepen waar nodig ondersteuning en woonbegeleiding te bieden.

32 Elk kwartaal monitoren we de voortgang van de huisvesting van de doelgroepen om zo nodig bij te kunnen sturen.

33 We continueren VroegEropAf! en hebben een ontwikkelingsagenda opgesteld om mensen met schulden beter te helpen.

34 We zorgen ervoor dat de herziening van de Meldpunten Zorg & Overlast ertoe leidt dat de corporaties een volwaardige partner bij deze meldpunten worden.

8. Verzakelijken en ontvlechten

35 Gemeente en corporaties passen voor 1 januari 2016 de erfpachtrelatie aan. Uitgangspunt is marktconforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lagere erfpacht voor sociale huurwoningen.

36 De uitvoering van sloop/nieuwbouwprojecten onder het ACE wordt vereenvoudigd. Deze vereenvoudiging gaan we nader uitwerken vóór 1 januari 2016.

37 We maken een plan voor opheffing van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

38 De nieuwe en nog uit te werken financiële afspraken zijn in principe budgettair neutraal voor de gemeente en de gezamenlijke corporaties ten opzichte van de huidige afspraken.

Afspraken

39 Mocht de financiële situatie van de corporaties zich in de periode 2015 t/m 2019 gunstiger ontwikkelen dan volgens een vastgesteld ijkpunt wordt verwacht, dan worden de extra middelen benut voor verschillende doelen:

- Extra investeringen in de bestaande voorraad (labelstappen)
- Extra toevoegingen aan de voorraad door meer nieuwbouw of minder onttrekkingen
- Aanvullende betaalbaarheidsmaatregelen

Als die situatie zich voordoet overleggen we wat op dat moment de hoogste prioriteit heeft. Omgekeerd maken we een vergelijkbare afspraak bij tegenvallende ontwikkelingen. Ook in dat geval overleggen we op welke manier deze tegenvallers moeten worden opgevangen.

40 De afspraken in de volgende hoofdstukken uit Bouwen aan de Stad II (BadS II): Grondprijzen en productievoorwaarden (hoofdstuk 13 in BadS II), Afdracht en kwaliteitseisen bij verkoop (hoofdstuk 15 in BadS II), Inzet erfpachtdeel Stimuleringsfonds (hoofdstuk 16 in BadS II) en Garantiemodel (hoofdstuk 17 in BadS II), blijven van kracht totdat de financiële afspraken zoals aangegeven in de artikelen 35 t/m 39, nader zijn uitgewerkt.

9. Monitoring en Aanspreekbaarheid

41 Jaarlijks stellen we een monitorrapportage op waarin wordt gerapporteerd over de voortgang van de gemaakte afspraken. Over alle gekwantificeerde afspraken worden de bijbehorende cijfers in deze rapportage opgenomen. We maken voor 1 oktober 2015 een opzet voor deze monitorrapportage waarbij is aangegeven welke partij verantwoordelijk is voor het leveren van de benodigde gegevens.

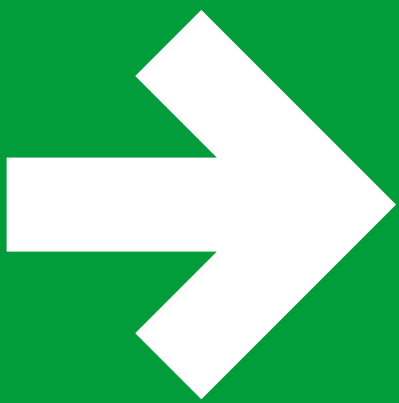
42 Wanneer een afspraak om welke reden dan ook niet (tijdig) wordt gehaald doet de partij die verantwoordelijk is voor het leveren van de in de afspraak overeengekomen prestatie een voorstel om deze alsnog binnen bereik te brengen. Daarbij kan het ook gaan om de rol of bijdrage van één van de andere partijen in deze overeenkomst. Als het alsnog realiseren van de afspraak niet haalbaar is levert deze partij een onderbouwing waarom dat het geval is.

43 In het tweede kwartaal van elk kalenderjaar komen we bij elkaar om de monitoringrapportage en de voortgang van de gemaakte afspraken met elkaar te bespreken. Daarbij bespreken we ook de in het vorige artikel genoemde voorstellen om niet gerealiseerde afspraken alsnog binnen bereik te brengen, dan wel voorstellen tot aanpassing van de gemaakte afspraken. In dit overleg kunnen ook worden besproken of gewijzigde omstandigheden aanleiding zijn voor het ter discussie brengen van de gemaakte afspraken.

44 Als desondanks een meningsverschil blijft bestaan over de interpretatie van de overeenkomst of over de voortgang van de afspraken treden we in overleg met elkaar. Leidt dit overleg niet tot resultaat, dan kan mediation in worden geroepen om alsnog tot overeenstemming te komen. Daartoe wijst elke partij een mediator aan die samen een onafhankelijke derde kiezen.

45 Als sprake is van structureel niet nakomen van de gemaakte afspraken dan kan elk van de partijen een beroep doen op toepasselijke wettelijke kaders om alsnog tot nakoming van de afspraak te komen.





Bijlagen

Bijlage 1: Transparantie

Wij hebben elkaar anders dan in voorgaande jaren vooraf inzicht gegeven in onze financiële uitgangspunten en mogelijkheden. We zijn transparant geweest over onze financiële positie. De corporaties hebben inzicht gegeven in hun financiële huishouding en de gemeente heeft dat gedaan voor de relevante financiële kaders. Dat heeft geleid tot gemeenschappelijke inzichten en conclusies, die hieronder zijn weergegeven.

Corporaties

Een deel van de inkomsten die corporaties uit huuropbrengsten en verkopen binnen krijgen moeten ze benutten voor het aflossen van leningen. De meeste corporaties worden daartoe verplicht door de toezichthouders van het Centraal Fonds en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Corporaties waarvoor dat niet geldt, lossen ook niet af. Voor de andere corporaties geldt de verwachting dat over enkele jaren deze verplichting komt te vervallen. Er is een gedeelde overtuiging dat deze aflossing noodzakelijk is om de corporaties op lagere termijn financieel gezond te houden.

Van elke euro huuropbrengst besteden de corporaties 31% aan onderhoud of renovatie van hun bestaande bezit en leefbaarheid, 27% gaat naar financieringslasten en erfpacht, 15% naar belastingen en verhuurderheffing, 21% gaat naar personeel, apparaat en overige bedrijfslasten (waaronder ook zaken als verzekeringen). 6% resteert als exploitatieresultaat wat onder meer gebruikt kan worden voor aflossing van de leningen. Met de kanttekening dat de corporaties nog verder bezuinigen op de bedrijfslasten zijn wij ervan overtuigd dat deze aanwending van middelen nodig is voor een goede en gezonde exploitatie en financiële continuïteit van de corporaties. Daarbij is rekening gehouden met het huidige huurbeleid. Nieuwe wetgeving en aanpassingen in het huurbeleid kunnen tot nieuwe keuzes leiden. Datzelfde geldt voor de verhuurderheffing: het al dan niet continueren van deze heffing na de huidige kabinetsperiode heeft grote financiële effecten.

Om woningen te bouwen hebben de corporaties als enige resterende financieringsbron de verkoop van woningen. Daarnaast moeten de corporaties hieruit de verplichte aflossingen financieren. Voor de komende 5 jaar is voor de bouw van 6.000 woningen en de verplichte aflossing, de verkoop van 10.000 woningen noodzakelijk. De verwachting is dat verplichte aflossing in de toekomst niet meer noodzakelijk is. Daardoor kan op langere termijn evenwicht ontstaan tussen nieuwbouw en verkopen, waardoor een dynamisch evenwicht tussen nieuwbouw enerzijds en verkoop, liberalisatie en sloop anderzijds bereikt kan worden.

Gemeente

In het Vereveningsfonds wordt voor de periode 2015 t/m 2019 in de meerjarenprognoses rekening gehouden met in totaal € 97 miljoen aan inkomsten vanwege Bouwen aan de Stad 1 en Bouwen aan de Stad 2: € 85 miljoen aan opbrengst vanwege verkoop van woningen en € 12 miljoen vanuit het Garantiemodel. Deze inkomsten zijn betrokken bij de berekening van de vereveningsruimte. Vereveningsruimte die voor de gemeente van belang is om te bepalen welke (voor) investeringen gedaan kunnen worden ten behoeve van gebiedsontwikkeling in de stad.

De totale vereveningsruimte in het Vereveningsfonds bevindt zich in deze periode tussen de ca. € 140 tot € 270 miljoen (bron: ERF 2014). De inkomsten vanuit Bouwen aan de Stad zijn van groot belang voor deze vereveningsruimte.

De vereveningsruimte is noodzakelijk om te kunnen (voor)investeren in stedelijke gebiedsontwikkeling en om tekorten op deze gebiedsontwikkeling te dekken. Zonder vereveningsruimte zijn (bijvoorbeeld) voorinvesteringen in IJburg 2e fase niet mogelijk. Uitgangspunt is dat de inkomsten in het Vereveningsfonds op peil worden gehouden. De erfpacht die corporaties betalen wordt gestort in het Vereveningsfonds en blijft geormerkt voor stedelijke vernieuwing en stedelijke ontwikkeling.

Bijlage 2: Pilots/experimenten

De samenwerkingspartners kiezen naast behoud van de bestaande sociale voorraad, het bouwen en het temperen van de huren, et cetera, ook voor vernieuwing op de sociale woningmarkt door middel van experimenten. Hierbij wordt rekening gehouden met de woonbehoeften van starters. Voor deze groep, die alleen maar groter wordt, is de bestaande sociale woningmarkt nauwelijks bereikbaar. Ook dragen de experimenten er aan bij dat de sociale voorraad bereikbaar blijft voor doelgroepen met een inkomen tot €34.711 en wordt tegemoet gekomen aan verschillende wensen van bewoners in de sociale voorraad. Denk hierbij aan het verlagen van servicekosten, het verbeteren van de positie van huurders binnen VvE's, het stimuleren van actief burgerschap ten behoeve van leefbaarheid en sociale cohesie.

Hiertoe worden een aantal experimenten geformuleerd. Sommige experimenten zoals 'Van Hoog naar Laag, van Groot naar Beter', 'de Pilot Flexibele Huren', 'Wooncoaches' en 'Preventieve huisuitzetting' lopen inmiddels. Deze experimenten worden in de komende twee geëvalueerd en bij succes voortgezet/geïmplementeerd. De hieronder geformuleerde experimenten worden uitgewerkt door een projectgroep. De corporaties kiezen bij welk experiment ze willen aanhaken. Alle corporaties participeren in ten minste één experiment. Alle experimenten worden in 2015 opgestart in 2017/18 geëvalueerd en bij succes vervolgens geïmplementeerd.

Woningdelen in de sociale sector

1 Ook in de sociale sector gaan we woningdelen makkelijker maken. In de vrije sector is woningdelen al mogelijk. In de sociale huursector kan het nog nauwelijks. Twee personen kunnen een woning delen, maar met meer mensen kan dat nog niet. Om dit mogelijk te maken moeten we kijken wat we kunnen regelen voor bijvoorbeeld de kostverdelersnorm, wat voor aanpak bij kwetsbare groepen hiervoor specifiek moet worden gekozen en hoe we voorkomen dat woningdeling in de sociale sector gezinnen verdringt.

Vangnet

2 Als gevolg van de nieuwe wetgeving op het tijdelijk huren komt er in Amsterdam een categorie woningen voor tijdelijk verhuur van vijf jaar voor starters tot en met 28 jaar. Velen van hen zullen na vijf jaar op eigen kracht een woning vinden, dan wel gaan samenwonen en/of een veel hoger inkomen hebben. Enkelen zijn blijvend aangewezen op de sociale huursector en vinden mogelijk niet een eigen woning. Een vangnet moet ertoe leiden dat deze groep wel een beroep kan doen op deze voorraad.

Vernieuwende stadswoonconcepten

3 Amsterdam groeit en de druk op de schaarse ruimte wordt steeds groter. Die ontwikkeling vraagt specifieke oplossingen voor 'klein wonen' (b.v. miniwoningen, eigentijdse collectieve voorziening in complexen) of een beperkte milieubelasting (b.v. de woning als energieleverancier). We vormen een denktank voor vernieuwing op deze gebieden.

Verlagen stichtingskosten

4 Kosten voor het ontwikkelen van sociale woningen zijn te hoog. Door nieuwe werkwijzen kunnen stichtingskosten worden verlaagd waardoor huren betaalbaar worden en meer woningen gebouwd kunnen worden.

Eigenaarschap en bewonerskracht

5 Initiatieven gericht op (groeïend) eigenaarschap van bewoners, zoals het vormen van collectief bezit (bv. coöperaties), groeiend eigen woningbezit (bv. gedeeld kopen, startersrenteregeling, startkoop) of alternatieve eigendomsvormen (bv. erfpachtwoningen/hypotheekvrije kopen) worden gestimuleerd.

Bijlage 2: Pilots/experimenten

Gemengde VvE's

6 Gemengde complexen bestaan uit huurders (vrije sector en sociaal) en kopers. Huurders zijn op dit moment niet goed vertegenwoordigd in de VvE's. Er wordt toegewerkt naar volwaardig partnerschap tussen corporaties, andere verhuurders en bewoners- / huurderscommissies.

Verbinden van gebieden binnen en buiten de Ring

7 Er is een 'denkbeeldige' scheiding tussen Amsterdam Nieuw West, Zuid Oost en Noord enerzijds en Centrum, Zuid en West anderzijds. Wij zetten ons in om beide delen aan elkaar te verbinden. Het gaat hierbij o.a. om investeringen in buurten en leefbaarheid, actief burgerschap en communicatie op stedelijk niveau (ramen).

Vernieuwende vormen van actief burgerschap

8 Huurders betalen soms aanzienlijke bedragen aan servicekosten en huren. Deze kunnen worden verlaagd door zelfwerkzaamheid. Het gaat dan om het overnemen van kleine werkzaamheden in een complex (schoonmaken trappenhuis, kleine reparaties, tuin verzorgen, etc.). Maar ook door vrijwillige inzet in de buurt die ten goede komt aan maatschappelijke participatie, actief burgerschap en sociale cohesie.

Huurdersparticipatie

9 Corporaties en huurdersorganisaties willen graag nieuwe vormen vinden voor medezeggenschap en inspraak van huurders bij het beleid van de corporatie. Dit als aanvulling en vernieuwing op de huidige vormen in de overlegwet. Te denken valt aan online panels, klankbordgroepen, stakeholdersbijeenkomsten en inspiratiesessies.

Oud worden in je wijk

10 Voorstel om het project van Habion als insteek te gebruiken: (wijk-) bewoners nemen de zorg voor de inkoop van het wonen/beheer, de zorg en de energieproductie in eigen hand (zie www.een2ejeugd.nl). Daar is een experiment met Blok M in Jeruzalem op geënt.

Bijlage 3: Leefbaarheid

Op basis van de door de corporatie aangeleverde informatie is er een voorstel gemaakt voor de indeling in leefbaarheidskosten, naar drie thema's: basisbeheer, stimuleren eigenaarschap en ondersteunen kwetsbare bewoners.

Basisbeheer:

Gericht op schoon, heel, veilig en groen. Is onze inzet / kerntaak (circa 90% van de kosten): de basis moet op orde zijn. Hieronder vallen:

1. Onrendabele kosten voor huismeesters en wijkbeheerders
2. Onrendabele kosten voor schoonmaak, graffiti en groen (zowel regulier als incidenteel)
3. Investeren in veiligheid: cameratoezicht, inbraakpreventie en brandpreventie (alleen in algemene ruimten)
4. Onrendabele kosten interim beheer bij sloop, renovatie en leegstand
5. Aanpak overlast (inclusief treiteraanpak)

Stimuleren zelfbeheer (en zelfredzaamheid)

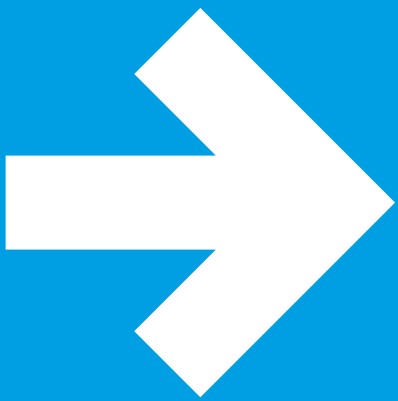
Vooraf inzet van menskracht door te adviseren en te faciliteren, gaat om kleine projecten en vooral maatwerk (waar is behoefte aan op die specifieke plek)

1. Projecten met of door bewoners om zelfbeheer te stimuleren of te faciliteren
2. Beterburen
3. Ondersteuning bewonersinitiatieven

Ondersteunen kwetsbare bewoners

Hierin hebben corporaties vooral een signalerende rol: wij geven door wat nodig is aan onze partners (van gemeente tot politie en zorg) in de 22 wijken.

1. Preventie gericht op het voorkomen van huisuitzettingen, zoals Vroeg er op Af
2. Achter de voordeur projecten
3. Beschikbaar stellen / het geven van huurkorting op maatschappelijk vastgoed of BOG voor maatschappelijke initiatieven, bijvoorbeeld voor Buurt(werk)kamers



Ondertekening

Ondertekening

De Huurdersvereniging Amsterdam

Winnie Terra
Voorzitter

Jan Kok
Secretaris

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Ankie Verlaan
Voorzitter

Egbert de Vries
Directeur

De Gemeente Amsterdam

Laurens Ivens
Wethouder Bouwen en Wonen



Ondertekening

De woningcorporaties

Stadgenoot
Gerard Anderiesen
Bestuurder

Ymere
Karin Laglas
Voorzitter Directieraad

Eigen Haard
Nico Nieman
Bestuursvoorzitter

De Alliantie Amsterdam
Erna van der Pers
Directeur

Woningstichting Rochdale
René Grotendorst
Bestuursvoorzitter

Woonstichting De Key
Leon Bobbe
Directievoorzitter

Stichting Duwo
Jan Benschop
Directeur/bestuurder

Woonzorg Nederland
Guus Verduin
Directeur

Habion
Peter Boerenfijn
Directeur/bestuurder