

Onderwerp: Stand van zaken Samenwerkingsafspraken
Van: Bestuur HA
Aan: ALV
Datum: 12 november 2015

1. Werkgroep Verzakelijken en ontvlechting

Ijkgpunt corporaties

Er wordt gewerkt aan het vaststellen van een financieel ijkpunt van de corporaties. Hiermee kan straks inzichtelijk gemaakt worden hoe corporaties zich financieel ontwikkelen en zo wordt straks bijvoorbeeld inzichtelijker of er ruimte is om te investeren of juist niet. Hoe dit ijkpunt eruit moet zien is besproken maar een eerste voorstel op papier wordt nog gemaakt. Dit zal voor een belangrijk deel gebaseerd worden op de cijfers van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). *De HA heeft zich er hard voor gemaakt dat het ijkpunt niet alleen bestaat uit cijfers maar dat corporaties er ook een woordelijke interpretatie bij leveren. Cijfers alleen zeggen immers te weinig.

Opheffen Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Stifo)

Het is een politieke wens om dit fonds op te heffen. Opheffing is complex en er is al veel over gesproken. Uitgangspunt bij corporaties is dat zij er financieel niet bij inschieten. *De HA wil voorkomen dat geld uit de volkshuisvesting (geld dat corporaties betalen voor de grond) terecht komt bij andere doelen dan volkshuisvesting. Er is inmiddels een conceptplan om het fonds op te heffen, maar dit behelst alleen nog de uitgangspunten. Over de concrete invulling zal naar verwachting nog veel gesproken moeten worden. De verdeling van het geld tussen corporaties en gemeente is hierin het meest heikele punt.

Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen – korting terug betaald

Voor sociale huurwoningen geldt een lagere grondprijs dan voor koopwoningen. Wanneer corporaties een sociale huurwoning verkopen is daarom in het verleden afgesproken dat ze een vast bedrag aan de gemeente betalen. Nu wordt er op aangestuurd dat dit vaste bedrag wordt vervangen door het verschil tussen de sociale grondprijs en de marktwaarde van de grond. Hierdoor zullen corporaties bij verkoop van een sociale huurwoning meer aan de gemeente moeten gaan betalen. Hier staat tegenover dat de prijs voor grond voor het bouwen van een sociale huurwoning omlaaggaat. *De HA is hier voorstander van omdat het productie stimuleert en verkoop ontmoedigt. Er is hier al wel inhoudelijk over gesproken, maar er is nog geen concreet voorstel.

Vereenvoudiging Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE)

Het aanvullend convenant maakt het voor woningcorporaties mogelijk onder gunstige voorwaarden vernieuwingsprojecten uit te voeren. Een van de voorwaarden is dat een bepaald percentage van de nieuwe woningen sociale huur is. Het systeem is echter complex en leidt er vaak toe dat het voor corporaties niet interessant is om na sloop meer woningen terug te bouwen dan er gesloopt zijn (verdichting). *Dat is onwenselijk, vindt de HA. Er is nog geen concreet voorstel voor aanpassing.

2. Werkgroep Duurzaamheid

De gemeente wil graag dat corporaties meer inspanning gaan leveren op het gebied van duurzaamheid. Niet alleen labelstappen maken, maar bijvoorbeeld ook op grote schaal gaan investeren in zonne-energie en stadswarmte.

*Corporaties en de HA hebben tot nu toe steeds aangegeven dat beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen prioriteit heeft. De HA zet erop in dat de investeringen die door corporaties in duurzaamheid gedaan worden wat moeten opleveren voor huurders, in comfort of een lagere energierekening.

Vooralsnog lijken de afspraken erop uit te komen dat corporaties zo'n 35.000 labelstappen gaan maken in de periode tot 2019. Dat komt grofweg overeen met de inspanning die ze in de periode 2011-2014 op dit vlak hebben gedaan. *De HA dringt er daarbij op aan dat de slechtste woningen prioriteit moeten hebben. Er zullen waarschijnlijk geen collectieve afspraken gemaakt worden over zonne-energie en de aansluiting op stadswarmte. Corporaties willen dit niet en omdat het belang voor huurders discutabel is, dringt de HA er niet op aan dit wel te doen.

*Kunnen de leden zich vinden in de opstelling van de HA? De HA vindt dat investeren in beschikbaarheid en betaalbaarheid prioriteit heeft, investeringen in energiebesparing zijn prima wanneer ze wat opleveren voor de huurder. Dat geldt met name voor betere isolatie (labelstappen), die lagere energielasten en comfortverbetering opleveren.

3. Werkgroep Productie

Er is hier veel gesproken over het op termijn ontstaan van een gebrek aan bouwlocaties.

*Corporaties en de HA maken zich zorgen over het gebrek aan voldoende bouwlocaties voor sociale huurwoningen. Het beschikbaar stellen van grond voor sociale huurwoningen is een politiek besluit.

Momenteel worden alle bouw- en renovatieprojecten van corporaties inzichtelijk gemaakt. Hiermee wordt ook duidelijk welke woningen (voorlopig) niet meer gesloopt gaan worden, terwijl dit eerder wel het plan was.

Productie studentenwoningen

In de Samenwerkingsafspraken staat dat we nadere afspraken zouden maken over de productie van studentenwoningen. De gemeente stuurt er steeds op aan dat studentenwoningen voor een groot deel ook door marktpartijen gebouwd kunnen worden. Als corporaties ze niet bouwen, ontstaat echter het gevaar dat de woningen duur zijn. *Daarom dringt de HA steeds aan op concrete afspraken over productie en betaalbaarheid. Er komt binnenkort een tekstvoorstel van de gemeente hierover.

Aanpasbaar bouwen

We praten nog over aanpassing van de definitie van aanpasbaar bouwen. Met name de oppervlakte-eisen zouden belemmerend werken in de productie van woningen voor senioren of mensen met een beperking. Bijvoorbeeld de seniorenwoningen in het onlangs gerenoveerde Amstelhuis voldoen vanwege hun oppervlakte niet aan de aanpasbaarheidsdefinitie, terwijl ze wel voorzien in de behoefte van de doelgroep.

Verlagen stichtingskosten

De HA werkt met De Key aan een pilotproject om goedkoper woningen te bouwen. De inzet van de HA is vooral om corporaties te stimuleren hiermee actiever aan de slag te gaan. Het bouwen van woningen door Amsterdamse corporaties is namelijk relatief duur en dat zorgt voor hoge 'onrendabele toppen' die elders weer terugverdiend moeten worden. Goedkoper bouwen is mogelijk, zo blijkt elders, en dat zou dit probleem kunnen oplossen.

4. Werkgroep Kwetsbare groepen en ouderen

Er wordt door de gemeente gewerkt aan een speciaal programma voor kwetsbare groepen. Dit speelt zich af naast de werkgroep. Het programma wordt eind 2015 naar de gemeenteraad gestuurd. Voor de uitvoering wordt gewerkt met een stuurgroep waaraan ook de HA zal deelnemen. Het akkoord uit de Samenwerkingsafspraken maakt deel uit van het programma.

In de werkgroep is besproken dat de volgende groepen onder de categorie kwetsbaren vallen:
- Rijksurgenten: uitstroom COA (dit zijn statushouders), uitstroom slachtoffers huiselijk geweld, mantelzorgers.

Regionaal urgenten: uitstroom maatschappelijke opvang (zowel volwassenen als jongeren), begeleid wonen, licht verstandelijk gehandicapten, uitstroom beschermd wonen, sociaal en medisch urgenten.

Lokale urgenten: rolstoelwoningen, Laatste Kansbeleid, treiteraangepak.

Er is afgesproken dat de kwetsbare groepen niet meer dan 30% van de vrijkomende woningen toegewezen krijgen. Dat is gelijk aan voorafgaande jaren. Dan is 20% nog beschikbaar voor stadsvernieuwingsurgenten en 50% voor gewone woningzoekenden.

De werkgroep heeft de opdracht gekregen om uit te zoeken hoeveel woningen precies nodig zijn voor mensen met een rolstoel, omdat blijkt dat 10% van de nieuwbouw voor kwetsbare groepen voldoende lijkt, maar rolstoelwoningen een lager percentage zoude mogen uitmaken. Het gaat dan meer om toewijzing van een deel van de nieuwbouw, in plaats van specifiek te bouwen op basis van een afwijkend programma van eisen (PVE). Dit programma is aangereikt aan de werkgroep Productie.

Ouderenhuisvesting

Er is een stuurgroep ingesteld die het gemeentelijke programma ouderenhuisvesting bewaakt. De HA maakt onderdeel uit van die stuurgroep. In de werkgroep loopt het akkoord over ouderenhuisvesting in de Samenwerkingsafspraken en het programma ouderenhuisvesting wat door elkaar heen. Bestuurlijk is nu besloten dat alles wat NIET in de Samenwerkingsafspraken staat door de Stuurgroep Ouderenhuisvesting verder moet worden aangepakt, zoals het labelen van ouderenwoningen, doorzetten van de pilot wooncoaches, een leidraad opstellen voor het ombouwen van zorgpanden.

In het kader van de Samenwerkingsafspraken moeten in ieder geval nog de regelingen Van Hoog Naar Laag en Van Groot Naar Beter verder worden uitgewerkt. In de discussie hierover blijkt dat de regeling vaak belemmerend werkt in de uitvoering. Een voorbeeld hiervan is dat de regeling Van Hoog naar Laag alleen binnen een klein postcode gebied mag worden uitgevoerd. Maar als in dat kleine postcodegebied weinig doorstroming is dan kan de betreffende oudere nooit verhuizen. De regeling doet dan niet waarvoor deze bedoeld is namelijk er voor zorgen dat iemand die de trap niet meer op komt geholpen wordt aan een woning met lift of op de begane grond. Er wordt nu onderzocht of het toch niet beter is om deze regelingen te vervangen door maatwerkafspraken. *De HA vindt dat de maatwerkregeling dan wel inzichtelijk zijn door bijvoorbeeld criteria te noemen waaraan iemand moet voldoen om te worden geholpen met verhuizen. De wooncoaches zouden dan wellicht een rol kunnen krijgen in de uitvoering van deze afspraak.

Woningaanpassing

*De HA heeft aangegeven dat aanpassingen in woningen vooral hergebruikt moeten worden. Daarnaast heeft de HA ervoor gepleit dat er een hoger budget mogelijk moet zijn voor

woningaanpassing dan nu is vastgesteld, omdat verhuizen mensen uit de vertrouwde omgeving met sociaal netwerk (en dus hulp) kan halen en het verhuizen ook geld kost. De inventarisatie van voor ouderen geschikte woningen zal in de stadsdelen plaatsvinden, maar dat lukt niet voor 1-1-2016.

5. Werkgroep Betaalbaarheid en Woonlastenakkoord

Er is een analyse van de doelgroepen die het hardst een bijdrage nodig hebben van de gemeente door de woonkostenbijdrage. Het is echter ingewikkeld om bij het uitkeren van het geld er voor te zorgen dat het geld bij die groepen terecht komt. Iedereen met een inkomen tot 120% van de bijstandsnorm krijgt daardoor een bijdrage uit dit gemeentefonds. De corporaties willen met het huurbeleid nog iets extra's doen voor groepen die structureel in de financiële problemen zitten. Het gaat dan bijvoorbeeld om een inkomensdaling doordat een partner overlijdt of iemand arbeidsongeschikt wordt. In dat geval wil men maatwerk leveren. We moeten nog bespreken of we hiervoor criteria kunnen afspreken die stadsbreed gelden.

Aanbiedingsafspraken in gebieden met hoge marktdruk

*De HA zet er op in om ook in de gebieden met een hoge marktdruk (Centrum en Zuid) 75% van de woningen onder de aftoppingsgrens aan te bieden. De corporaties onderzoeken tegen welke prijzen de woningen nu worden aangeboden en of men hiermee akkoord wil gaan. Waarschijnlijk wil men dit niet.

Er wordt gewerkt aan een voorstel waarin het doel van een Woonlastenakkoord en de elementen waaruit dit moet bestaan, worden vastgelegd. 'Vroeg Eropaf' valt hieronder. Dit is een programma om mensen met schulden beter te helpen en te voorkomen dat ze uit huis gezet worden. *Welke ideeën heeft de ALV over doel en inhoud van een Woonlastenakkoord?

6. Werkgroep Beschikbaarheid bestaande woningen, kwaliteit en leefbaarheid

De werkgroep heeft een onduidelijke start gehad met verwarring over het onderwerp en de trekker van de werkgroep. Inmiddels is een start gemaakt met criteria waaraan een vangnetregeling moet voldoen bij het aflopen van tijdelijke contracten zoals het jongerencontract. De vangnetregeling is belangrijk omdat de flexibillisering van huurcontracten straks landelijk mogelijk wordt gemaakt. De werkgroep is het erover eens dat de huurder moet kunnen aantonen dat hij/zij zich heeft ingespannen om zelf een andere woning te vinden, voordat er een woning wordt aangeboden. Er moet nog worden afgesproken wat dat dan precies betekent. Moet de persoon dan zes keer hebben gereageerd op een woning via WoningNet of vier keer en hoelang van te voren moet iemand daarmee beginnen? *Doel van de HA is in ieder geval dat iemand niet op straat komt te staan als hij/zij zich heeft ingespannen om een vervangende woning te vinden (Amsterdamse Vangnetregeling). *De HA zet er op in dat bij tijdelijke contracten de inschrijfduur blijft behouden omdat deze na een kort contract onvoldoende is om een nieuwe woning te bemachtigen. De opdracht om vast te stellen hoeveel behoefte er is aan woningen met een tijdelijk contract wordt als onmogelijk gezien. Waarschijnlijk doet de werkgroep hier geen uitspraak over.

Als sociale huurwoningen in onzelfstandige huurwoningen mogen worden omgezet, dan heeft dat gevolgen voor de woningvoorraad. Dit moet nog beter worden besproken in de werkgroep.

Aanpassing Verkoopconvenant

Het Verkoopconvenant wordt aangepast aan het akkoord in de Samenwerkingsafspraken. Er ligt een motie van de gemeenteraad om atelierwoningen niet te verkopen. Vanuit de werkgroep Kwetsbare groepen en ouderen wil men Rowo's (rolstoelwoningen) zoveel mogelijk behouden. Met dat laatste heeft de AFWC geen problemen, maar men wil geen extra afspraak maken over atelierwoningen.

*De HA heeft hier ingebracht dat men in het verkoopcontract zou moeten opnemen dat wonen de enige bestemming is en bv. geen verhuur anders dan volgens de gemeentelijke regelgeving wordt toegestaan; denk hier aan Airbnb. Verder vraagt de HA aandacht voor een goed overleg tussen huurders en kopers in gemengde VvE's. Mogelijk wordt dit toegevoegd aan het convenant.