

amsterdamse
federatie van
woningcorporaties



Samenwerkingsafspraken 2020-2023

Amsterdamse prestatieafspraken tussen de
huurderskoepels, de woningcorporaties en de gemeente

Onderhandelakkoord
7 november 2019

Inhoudsopgave

Betaalbaar en goed wonen in een ongedeelde stad	2
Afspraken	
1. Ontwikkeling woningvoorraad (beschikbaarheid)	4
2. Betaalbaarheid	15
3. Woningzoekenden en doelgroepen	19
4. Kwetsbare groepen en wonen met zorg	22
5. Kwaliteit en duurzaamheid	25
6. Leefbaarheid en ontwikkelbuurten	30
7. Financiën	33
8. Monitoring en Aanspreekbaarheid	34
Ondertekening	35
Bijlagen	
1. Verwijzing lopende programma's en convenanten	38
2. Kritische projecten	42
3. IJzeren voorraad atelierwoningen	43
4. Verklarende woordenlijst	44

Betaalbaar en goed wonen in een ongedeelde stad

Samen hebben de Amsterdamse huurderskoepels, de Amsterdamse woningcorporaties en de gemeente Amsterdam nieuwe afspraken gemaakt voor de periode 2020-2023. Het zijn afspraken over betaalbare, goede en duurzame woningen voor Amsterdammers. Samen bouwen we een ongedeelde stad, waar plek is voor iedereen. Het zijn - gegeven de verhuurderheffing - de best mogelijke afspraken. We zijn er trots op dat de sociale woningvoorraad voor het eerst in een kwart eeuw weer groeit, ondanks de honderden miljoenen Euro's aan huuropbrengsten die de Amsterdamse woningcorporaties aan het Rijk moeten afdragen.

Het is de grootste uitdaging voor Amsterdammers op dit moment: het vinden van een betaalbare woning. Momenteel zijn zo'n zestigduizend Amsterdammers op zoek naar een sociale huurwoning, terwijl de corporaties jaarlijks gemiddeld maar 6.000 woningen opnieuw kunnen verhuren. Met een wachtlijst van gemiddeld 15 jaar zijn veel woningzoekenden dus aangewezen op de vrije sector. Met huren van 1.500 Euro zijn die woningen voor veel Amsterdammers onbereikbaar. Om over de koopmarkt nog maar te zwijgen, daar is de gemiddelde verkoopprijs de 460 duizend Euro inmiddels al gepasseerd. Willen we een rechtvaardige en betaalbare stad blijven, dan zijn krachtige maatregelen nodig. Daar willen de Amsterdamse huurderskoepels, de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties gezamenlijk een grote bijdrage aan leveren.

We zorgen voor een aanzienlijke toename van de voorraad sociale huurwoningen met in totaal 3.000 woningen in de komende vier jaar. Dat betekent een trendbreuk: want voor het eerst in een kwart eeuw groeit het aantal sociale huurwoningen in eigendom van corporaties weer. Daarnaast komen er tot en met eind 2023 ook nog eens 1.100 middeldure corporatiewoningen bij.

Naast de groei van de voorraad sociale en middeldure huurwoningen nemen we onze verantwoordelijkheid voor de toekomst. We investeren veel in de verduurzaming van de woningen; vele duizenden corporatiewoningen worden beter geïsoleerd, er komen veel meer zonnepanelen op de daken 2000 woningen worden aardgasvrij. Zo werken we toe naar een CO₂ neutrale toekomst. We werken aan ongedeelde stad met sterke en gemengde buurten door veel te investeren in de kwaliteit van woningen en sociale maatregelen in wijken waar het minder goed gaat.

Bovendien houden we de huren de komende jaren betaalbaar voor grote groepen Amsterdamse huurders. We bieden de meest kwetsbare huishoudens een woning. De allerlaagste inkomens worden ontzien door het huidige woonlastenakkoord voort te zetten. Daarnaast gaan we samen met het Nibud onderzoek doen naar welke groepen huurders nog meer steun nodig hebben bij het betalen van de huur.

Dat zijn afspraken om trots op te zijn.

Onze ambities zijn hoog en reiken verder. Met de samenwerkingsafspraken die nu voorliggen realiseren we het maximale binnen de huidige financiële investeringscapaciteit van de

corporaties. De woningcorporaties zetten hun leenvermogen de komende jaren maximaal verantwoord in. Toch zullen de Amsterdamse corporaties de komende vier jaar ruim een miljard euro aan extra belastingen moeten betalen aan de schatkist. Belastingen die enkele jaren geleden niet bestonden – en als crisismaatregel zijn ingevoerd. De investeringscapaciteit van de corporaties wordt hiermee door het Rijk ernstig beperkt. De verhuurderheffing is een rem op de nieuwbouw van meer sociale huurwoningen, een miskening van de klimaatcrisis én zorgt voor een groeiende tweedeling op de woningmarkt.

Hoewel het Rijk voor het hele land jaarlijks zo'n 200 miljoen beschikbaar stelt voor een tegemoetkoming in de verhuurderheffing en de impuls voor het bouwen van meer betaalbare woningen, is dit veel te weinig voor de noodzakelijke investeringen in Amsterdam. Daarom doen wij samen een dringend beroep op het Rijk om de verhuurderheffing af te schaffen. Deze wordt betaald vanuit de huurinkomsten, opgebracht door de huurders in de sociale sector en is daarmee feitelijk een 'huurdersbelasting'. Als dat gebeurt, gaan de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordigers opnieuw om de tafel om deze afspraken verder te verbeteren ten behoeve van de Amsterdamse huurders en woningzoekenden.

Afspraken

1. Ontwikkeling woningvoorraad (beschikbaarheid)

Groei van het aantal sociale en middeldure huurwoningen

We willen een stad blijven waar iedereen een woning kan vinden. Arm en rijk, jong en oud, gezinnen en alleenstaanden en alles ertussenin moet zich welkom voelen. Gemeente, corporaties en huurders merken echter dat de druk op de Amsterdamse woningvoorraad groot is. Betaalbare woningen zijn een schaars goed. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. Daarom moeten we flink investeren in groei van de sociale woningvoorraad en in de uitbreiding van het aantal middeldure huurwoningen. Ook willen we stevig blijven bouwen om in de nieuwe uitbreidingsgebieden en transformatiegebieden gemengde wijken te realiseren. De gemeente, corporaties en huurders zetten zich gezamenlijk in om de groei te realiseren.

De groei van de woningvoorraad van sociale huurwoningen is het saldo van de opgeleverde (en aangekochte) nieuwbouw en de sociale huurwoningen die zijn geliberaliseerd, verkocht of gesloopt.

De groei van de woningvoorraad van middeldure huurwoningen is het saldo van de toevoeging door nieuwbouw (en aankoop), de liberalisatie van sociale huurwoningen naar middeldure huur, het omzetten van dure huur naar middeldure huur, verkoop of sloop.

1. Groei van het aantal sociale huurwoningen

Prestaties:

- (Afspraak 1-a) Corporaties zorgen ervoor dat de voorraad sociale huurwoningen in de periode 2020-2023 met 3.000 woningen toeneemt, dit komt overeen met een meerjarig gemiddelde groei van gemiddeld 750 woningen per jaar.
- (Afspraak 1-b) Deze groei is gebaseerd op oplevering van gemiddeld 2.500 woningen per jaar (meerjarig gemiddelde) en alleen te realiseren als we er gezamenlijk voor zorgen dat binnen de afsprakenperiode de in bijlage 2 opgenomen projecten tot oplevering komen. Daarnaast moet een project (met tijdelijke woningen) gedurende de afsprakenperiode in exploitatie blijven.
- (Afspraak 1-c) Corporaties verkopen zoveel sociale huurwoningen als financieel nodig is om de voor deze groei benodigde investeringen te kunnen doen.
- (Afspraak 1-d) Corporaties ramen de benodigde verkoopinkomsten aan de hand van het investeringsprogramma. Bij neerwaartse bijstellingen in dit programma stellen corporaties ook het aantal verkopen neerwaarts bij.

- (Afspraak 1-e) Gezamenlijk onderzoeken we alternatieve financiële constructies om mindersociale huurwoningen te verkopen en toch dezelfde groei van de sociale huurvoorraad te kunnen realiseren.
- (Afspraak 1-f) We streven gezamenlijk naar een grotere groei dan de 750 woningen gemiddeld per jaar, door de toevoeging van tijdelijke woningen.

2. Groei van het aantal middeldure huurwoningen

Prestaties:

- (Afspraak 2-a) Corporaties realiseren een groei van de middeldure woningvoorraad in Amsterdam van 1.100 woningen in de periode 2020-2023. De voorraad middeldure huurwoningen in het bezit van corporaties stijgt hiermee naar 7.000.
- (Afspraak 2-b) Corporaties en gemeente onderzoeken de mogelijkheden om vanuit de niet-DAEB middeldure huurwoningen te ontwikkelen. In de 2^e helft van deze afsprakenperiode kan dat leiden tot extra nieuwbouw van 250 middeldure huurwoningen per jaar.
- (Afspraak 2-c) Corporaties streven op middellange termijn naar een verdere groei van minimaal 2.000 middeldure huurwoningen.

3. Nieuwbouw

Het bijbouwen van nieuwe betaalbare woningen in de stad heeft een hoge prioriteit. Nieuwbouw van sociale- en middeldure huurwoningen draagt bij aan kwalitatief hoogstaande woningen voor mensen met een laag en midden inkomen én aan de groei van het aantal betaalbare woningen in de stad. Groei van de voorraad betekent dat meer mensen kans maken op een goede en betaalbare huurwoning. En omdat de druk op de woningmarkt groot is, moet voor het vergroten van de groei nieuwbouw worden uitgebreid, waarbij ook gekeken wordt naar mogelijke locaties voor tijdelijke woningen. In deze prestatieafspraken worden de gezamenlijke (collectieve) uitgangspunten die gelden bij sociale nieuwbouw vastgelegd. De bouw van studentenhuisvesting wordt voortgezet zoals overeengekomen in het *Convenant Studentenhuisvesting*. Voor de nieuwbouw van middeldure huurwoningen wordt onderzocht wat kansen en mogelijkheden zijn voor corporaties om deze woningen te bouwen. Kansen zijn er bijvoorbeeld in de Ontwikkelbuurten in Nieuw-West, Noord en Zuidoost, omdat corporaties daar bezit hebben, of al een grondpositie hebben. Daarnaast zijn er kansen bij door de gemeente uit te geven tenders voor grond in eeuwigdurende middenhuur. Corporaties, gemeente en huurders hechten eraan dat deze woningen ook op de lange termijn betaalbaar verhuurd worden.

NB Nieuwbouw is zowel:

1. nieuwbouw van sociale woningen op door de gemeente nieuw uit te geven grond (uitbreidingsgebieden/gemeentelijke locaties);

2. sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen (bestaande woonbuurten);
3. realisatie van nieuwe sociale huurwoningen door transformatie (transformatiegebieden/gebouwtransformaties). Dat kan bijvoorbeeld een kantoor zijn dat wordt verbouwd, maar bijvoorbeeld ook toevoeging van woningen in een kantoren- of bedrijvengebied.

A. Nieuwbouw van sociale huurwoningen

Aantal, locaties en processen

In de periode 2018-2025 willen we 17.500 sociale huurwoningen realiseren, zoals opgenomen in het *Woningbouwplan 2018-2025*. Dat doen we zowel op nieuw door de gemeente uit te geven grond, door sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen en verdichting, als door transformatie van gebouwen. Dat betekent dat er de komende jaren jaarlijks gestart moet worden met de bouw van gemiddeld 2.500 sociale huurwoningen in de gemeente Amsterdam. Het betekent ook dat er in de komende jaren moet worden gewerkt aan planvoorbereiding van de locaties waarop in de jaren na 2023 gestart kan worden met de bouw van gemiddeld 2.500 woningen per jaar. Deze ambitie is alleen te realiseren als we gezamenlijk tempo houden: er moeten voldoende locaties beschikbaar komen én deze moeten vlot tot ontwikkeling worden gebracht.

Prestaties:

- (Afspraak 3-a) Corporaties en de gemeente maken mensen en middelen vrij om gemiddeld 2.500 permanente sociale huurwoningen per jaar in aanbouw te nemen. In totaal gaat het in de periode 2020-2023 om 10.000 permanente woningen. Dit is een verdubbeling van het aantal dat we in de *Samenwerkingsafspraken 2015-2019* hebben afgesproken.
- (Afspraak 3-b) Een deel van de beoogde productie zal gerealiseerd moeten worden door middel van verdichting. Corporaties zorgen ervoor dat op hun eigen locaties verdichting kan worden gerealiseerd, de gemeente faciliteert dit zo veel mogelijk.
- (Afspraak 3-c) De gemeente continueert de voorrangpositie van de Amsterdamse corporaties op nieuw uit te geven gemeentelijke locaties voor te bouwen sociale huurwoningen en werkt daarbij volgens het vastgestelde selectiebeleid voor woningcorporaties. Corporaties nemen deze locaties af en realiseren daar spoedig de bedoelde sociale huurwoningen.
- (Afspraak 3-d.) Corporaties spannen zich in om permanente sociale huurwoningen te realiseren in particuliere transformatieprojecten. De gemeente spant zich in om corporaties in positie te brengen als ontwikkelaar en/of afnemer van te realiseren sociale huurwoningen in deze projecten.
- (Afspraak 3-e) De gemeente en corporaties spannen zich in voor het versnellen van processen en procedures om het benodigde tempo te kunnen behouden. Ze zetten hier waar nodig capaciteit voor in. We houden door halfjaarlijkse gesprekken tussen de gemeente en de individuele corporaties de druk op de ketel wat betreft het oplossen van knelpunten en de voortgang van projecten.
- (Afspraak 3-f) Gemeente en corporaties onderzoeken mogelijke locaties voor de realisatie van extra tijdelijke woningen. Dit zijn zowel locaties waar nog niet

gebouwd kan worden, als locaties waar permanente bouw niet mogelijk is. Het onderzoek moet voor 1 juli 2020 klaar zijn. Het streven is om de tijdelijke woningen in de periode 2020 tot en met 2023 op te leveren.

Differentiatie en doelgroepen

Belangrijk is dat het woningaanbod in alle gebieden en buurten divers is, zowel in nieuwe gebieden als in bestaande buurten. Zodat zowel één- als meerpersoonshuishoudens, jongeren als ouderen, mensen met en zonder beperkingen, nieuwkomers als doorstromers overal betaalbaar kunnen wonen in de stad. In nieuwe uitbreidingsgebieden betekent dit dat de nieuwbouw een mix is van woningen van diverse omvang in m². In bestaande gebieden betekent dit dat de gewenste nieuwbouw afhangt van de (wijzigingen in de) bestaande woningvoorraad.

Het belang van een gedifferentieerd aanbod geldt uiteraard niet alleen voor sociale corporatiewoningen maar ook voor nieuwbouw in andere wooncategorieën.

Prestaties:

- (Afspraak 3-g) Op stedelijk niveau gaan we voor sociale huurwoningen (exclusief studenten- en jongerenwoningen) uit van een gemiddelde oppervlakte van 60 m² GBO.
- (Afspraak 3-h) Corporaties voegen grotere sociale woningen (> 70 m² gbo) in ieder geval toe in gebieden waar deze woningen onvoldoende beschikbaar zijn.
- (Afspraak 3- i) Gemeente en corporaties gaan samen aan de slag om ouderenhuisvesting te realiseren en zetten hierbij voor de nieuwbouw in op:
 - de transformatie van zorgpanden naar ouderenhuisvesting;
 - het realiseren van nieuwe woonconcepten voor ouderen;
 - het maken van plannen voor jaarlijks 250 zelfstandige geclusterde sociale ouderenwoningen, waarbij gerekend wordt op een aanlooptijd van in ieder geval twee jaar om op dit aantal te kunnen komen. Dit onder de voorwaarde dat er locaties zijn voor de bouw van deze geclusterde sociale ouderenwoningen.
- (Afspraak 3-j) De gemeente stelt, na consultatie van de corporaties, de stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve randvoorwaarden vast voor het sociale programma op gemeentelijke locaties. Voor de differentiatie in m² en/of specifieke doelgroep wordt gekeken naar de specifieke locatie en de stedelijke woningvraag. Waar passend wordt ingezet op een aandeel reguliere sociale woningen groter dan 70 m² gbo .
- (Afspraak 3-k) Gemeente en corporaties maken een programma om te bevorderen dat beter in de behoefte aan rolstoelwoningen kan worden voorzien voor bewoners die daar op zijn aangewezen. Gemeente en corporaties zetten daarbij ook in op nieuwbouw van rolstoelwoningen. Welk aantal op welke termijn in de nieuwbouw gerealiseerd moet en kan worden, bepalen we in 2020. Rolstoelwoningen, zowel nieuwbouw als in de bestaande voorraad, worden in principe niet verkocht.
- (Afspraak 3-l) Corporaties bouwen tenminste 90% van de sociale nieuwbouwwoningen aanpasbaar. Dat is met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting en collectief opdrachtgeverschap. Corporaties en gemeente

evalueren in 2020 de “nieuwe richtlijnen aanpasbaar bouwen” zoals vastgesteld in de Stuurgroep Samenwerkingsafspraken d.d. 12 dec. 2016.

- (Afspraak 3-m) Corporaties worden uitgedaagd om de ideeën uit het “Handboek natuurinclusief bouwen en ontwerpen” toe te passen bij de nieuwbouw van sociale woningen. In 2021 maken we hier concrete afspraken over.
- (Afspraak 3-n) Gemeente en corporaties maken zich zorgen over de stijgende bouwkosten en gaan een gezamenlijk onderzoek doen naar bouwkostenontwikkeling en kosteneffecten van verschillende eisen.

Sloop/nieuwbouw, verdichting en het ACE

- (Afspraak 3-o) Gemeente en corporaties vinden bij sloop/nieuwbouwprojecten verdichting een belangrijke opgave. Het totale aantal sociale woningen dat in een gebied gesloopt wordt, moet hierbij worden gecompenseerd. Indien sprake is van een serieuze verdichting, vindt compensatie van het aantal gesloopte sociale woningen op buurniveau plaats. Zo niet, dan wordt door gemeente en corporaties gekeken naar de woningvoorraad en mogelijkheden in aanpalende buurten.
- (Afspraak 3-p) Corporaties zorgen er bij sloop van woningen groter dan 70 m² voor dat er voldoende grotere woningen beschikbaar blijven in de buurt.
- (Afspraak 3-q) Gemeente en corporaties handhaven het uitgangspunt van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) dat de regie bij herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van corporatiewoningen in principe bij de corporatie ligt. Incidenteel maatwerk bij grotere complexe projecten kan nodig zijn; gemeente en corporatie bepalen gezamenlijk of dit aan de orde is.
- (Afspraak 3-r) Gemeente en corporaties actualiseren in onderling overleg in 2020 het ACE waarin de financiële regels zijn vastgelegd die gelden bij sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen op in erfpacht uitgegeven grond. Deze actualisatie vindt separaat van de prestatieafspraken plaats. Hierbij verkennen we ook of we middels vernieuwing van het ACE verdichting en de realisatie van (structurele) middeldure huur kunnen stimuleren. Het resultaat van deze actualisatie wordt door de gemeente bestuurlijk vastgelegd.

Grondprijzen, erfpacht en subsidies

- (Afspraak 3-s) De gemeente bestendigt de vaste lage grondprijs van € 221 per m² (prijspeil 2019) gebruiksoppervlakte voor een sociale woning ≥ 30 m² gbo en < 70 m² gbo.
- (Afspraak 3-t) De gemeente bestendigt de vaste lage grondprijs van € 185 per m² (prijspeil 2019) gebruiksoppervlakte voor onzelfstandige studentenwoningen, alsmede voor de gemeenschappelijke ruimten.
- (Afspraak 3-u) Voor nieuwbouw van zelfstandige sociale woningen kleiner dan 30 m² gebruiksoppervlakte bestemd voor studenten- en/of jongeren gelden de volgende afspraken en grondprijzen:
 - a. Woningen voor studenten en jongeren onder de kwaliteitskortingsgrens hebben een oppervlakte van minimaal 18 m². Deze woningen hebben een rekenuur van maximaal € 424,24 per maand (prijspeil 2019) en een vaste

grondprijs van €4.886 (prijspeil 2019) per woning.

- b. Woningen voor studenten en jongeren onder de aftoppingsgrens (1-2 personen) hebben een oppervlakte van minimaal 25m² tot 30m² gbo. Deze woningen hebben een rekenhuur van maximaal € 607,46 per maand (prijspeil 2019) en een vaste grondprijs van € 7.200 (prijspeil 2019) per woning.
- c. De verhouding tussen de hiervoor genoemde categorieën (a) en (b) wordt, na consultatie van de corporaties, door de gemeente op projectniveau bepaald.

Bovengenoemde afspraken en grondprijzen gelden voor gemeentelijke locaties die na 1 januari 2020 door de gemeente worden uitgegeven via de AFWC en alleen voor locaties waarvoor nog geen overeenkomst is afgesloten en/of een erfpachtaanbieding heeft plaatsgevonden.

- (Afspraak 3-v) Voor nieuwbouw van overige zelfstandige sociale woningen kleiner dan 30 m² gebruiksoppervlakte, niet zijnde studenten- of jongerenwoningen, geldt een maximale rekenhuur van € 607,46 per maand (aftoppingsgrens 1-2 personen, prijspeil 2019) en een vaste grondprijs van € 7.200 (prijspeil 2019) per woning.
- (Afspraak 3-w) Om de bouw van woningen groter dan 70 m² gbo te faciliteren en te stimuleren houdt de gemeente voor sociale woningen ≥ 70 m² gbo een vaste lage grondprijs van € 16.000 per woning aan (prijspeil 2019). Hier staat tegenover dat de gemeente de erfpachtafdracht die corporaties betalen bij verkoop van een sociale woning per 1 januari 2021 verhoogt met 8% bovenop de geïndexeerde basisprijs (zonder korting).
- (Afspraak 3-x) Om verhuur ten behoeve van het middensegment te stimuleren wordt door de gemeente geen aanvullende erfpachtafdracht in rekening gebracht voor woningen die na liberalisatie in het middensegment worden of zijn verhuurd. Hier staat tegenover dat de gemeente de aanvullende erfpachtafdracht die corporaties betalen bij verhuur in het dure segment per 1 januari 2020 verhoogt van 20% naar 27%.
- (Afspraak 3-y) De gemeente verlengt de termijn voor het indienen van subsidieaanvragen ten laste van het corporatiebudget tot het moment van uitputting van dit budget of uiterlijk tot met 2023. Het corporatiebudget is voort uit de opheffing van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

B. Nieuwbouw van middeldure huurwoningen

We willen een uitbreiding van het aantal structurele middeldure huurwoningen, voor huishoudens die wat inkomen betreft op de middenhuur zijn aangewezen. Met structureel wordt bedoeld dat deze woningen ook op de lange termijn in het middensegment verhuurd worden. Zowel door middel van liberalisatie als nieuwbouw kunnen corporaties hieraan bijdragen.

Gezamenlijke uitgangspunten

- Gemeente en corporaties zien dat overal in de stad behoefte is aan het toevoegen van meer middeldure huurwoningen. In geen enkele buurt is dit segment oververtegenwoordigd.

- Gemeente en corporaties zien kansen voor corporaties bij nieuwbouw van middeldure huurwoningen. Corporaties zijn bereid om huurprijzen in dit segment structureel, voor een langere termijn dan 25 jaar, middelduur te houden. Mits sprake is van een passende grondprijs. De gemeente werkt dit nader uit.
- Gemeente en corporaties realiseren zich dat bij een nieuwe gemeentelijke gronduitgifte ten behoeve van middeldure huurwoningen de markt aan zet is. Corporaties hebben in dit segment geen voorrangpositie. Corporaties kunnen wel, conform de gewijzigde Woningwet, in een gelijk speelveld met marktpartijen meedingen naar de niet-DAEB werkzaamheden.

Prestaties

- (Afspraak 3-z) Gemeente en corporaties verkennen voor 1 juli 2020 de aantallen middeldure huurwoningen die in potentie gerealiseerd kunnen worden:
 - in projecten waar corporaties positie hebben als erfpachter of als eigenaar van de grond.
 - In tenders waarvoor zowel corporaties als marktpartijen zich kunnen inschrijven.

Prestatie gemeente

- (Afspraak 3-aa) De gemeente werkt aan nieuw beleid voor structurele middeldure huur. Structureel betekent dat deze woning “eeuwigdurend” in het middensegment verhuurd worden. De grondprijsystematiek voor dit (nieuwe) segment woningen wordt in dit beleid uitgewerkt. Dit beleid wordt het eerste kwartaal 2020 bestuurlijk vastgesteld.
- (Afspraak 3-ab) De gemeente beziet in hoeverre het ACE (het Aanvullend Convenant Erfpacht) kan worden ingezet en geactualiseerd ten behoeve van de realisatie van (structurele) middeldure huurwoningen door corporaties op in erfpacht uitgegeven grond. In het ACE zijn de financiële spelregels vastgelegd die gelden bij sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen.

Prestatie corporaties

- (Afspraak 3-ac) Corporaties onderzoeken de mogelijkheden om vanuit de niet-DAEB tak financiering aan te trekken voor de ontwikkeling van middeldure huurwoningen. Corporaties overleggen hierover onder meer met het WSW. In het eerste kwartaal 2020 moeten de mogelijkheden en randvoorwaarden duidelijk zijn.
- (Afspraak 3-ad) Corporaties gaan na welke aantallen middeldure huurwoningen, in relatie tot de beschikbare investeringsruimte, zouden kunnen worden gerealiseerd. Indicatief is de verwachting dat dit jaarlijks 250 à 275 woningen kunnen zijn.
De mogelijkheden hiervoor hangen samen met de tenders die de gemeente gaat uitschrijven.

4. Gemengde stad, gemengde wijken

Amsterdam is een stad met gemengde wijken. Dit betekent dat er in Amsterdam in alle wijken een gemengde woningvoorraad is met aanbod in de sociale huur, middeldure huur en dure huur en koop. De corporaties spelen van oudsher een grote rol in het behoud van gemengde wijken. Het doel van de partijen bij deze prestatieafspraken is dit gemengde woningaanbod in stand te houden. Zodat er geen gebieden ontstaan die niet toegankelijk zijn voor bewoners met een laag-of middeninkomen en er evenmin gebieden ontstaan waar geen bewoners zijn met een hoger inkomen. Niet iedere wijk hoeft een afspiegeling te worden van de (gemiddelde) samenstelling van de woningvoorraad in Amsterdam. Dit is in de praktijk niet uitvoerbaar, bovendien is de diversiteit van de verschillende Amsterdamse gebieden ook onderdeel van de aantrekkelijkheid van Amsterdam.

Behoud van de menging in de gebieden

We hebben binnen de 22 gebieden gekeken naar:

- a. De gebieden waar het percentage sociale huur (corporaties en particulier bezit) in de woningvoorraad onder de 45% ligt en
- b. De gebieden waar het percentage sociale huur nu boven de 45% ligt, maar de ontwikkelingen in de particuliere sociale woningvoorraad een groot effect kunnen hebben op de sociale woningvoorraad.

In totaal betreft het acht gebieden:

- a. De Aker/Nieuw-Sloten/Sloten, Oud-Zuid, Buitenveldert/Zuidas, Centrum Oost, Centrum West, IJburg/Zeeburgereiland,
- b. Oud-West/De Baarsjes en de Pijp/Rivierenbuurt

Voor alle acht gebieden zijn corporaties terughoudend in de verkoop van sociale huurwoningen. Verkoop van sociale huurwoningen in IJburg/Zeeburgereiland is uitgesloten. In de gebieden onder a. streven gemeente, corporaties en huurderskoepels naar een groei van de sociale woningvoorraad van de corporaties. De mogelijkheden om groei te realiseren zijn echter niet in elk van deze zes gebieden even groot.

- Voor Buitenveldert/Zuidas, Centrum Oost, en IJburg/Zeeburgereiland is het realiseren van groei van de sociale woningvoorraad in deze gebieden haalbaar gezien de nieuwbouwplannen.
- Voor De Aker/Nieuw-Sloten/Sloten zien we dat mogelijke productie pas na de huidige periode zal plaatsvinden omdat er nu onvoldoende concrete plannen zijn.
- Voor Centrum-West zien we, spijtig genoeg, weinig kansen voor de groei van de voorraad sociale huurwoningen van corporaties. Een verkoopstop is hier dan ook op zijn plaats. Er zijn echter ook situaties waar het behoud van woningen voor de sociale huur tot volkshuisvestelijk onacceptabele investeringen leidt. We spreken daarom af dat verkopen alleen bij hoge uitzondering zijn toegestaan.
- Voor Oud Zuid geldt dat er wel plannen zijn voor nieuwe sociale woningen van corporaties, maar dit aantal is niet zo groot. Het is duidelijk dat het nodig is voor Oud Zuid en Centrum West nieuwe plannen te ontwikkelen om de voorraad sociale

huurwoningen van corporaties te laten toenemen. Dit zien wij als een gezamenlijke opgave.

Prestaties

- (Afspraak: 4-a) Corporaties zijn terughoudend met verkoop in de zeven gebieden: De Aker/Nieuw-Sloten/Sloten, Oud-Zuid, Buitenveldert/Zuidas, Centrum Oost, Centrum West, Oud-West/De Baarsjes de Pijp/Rivierenbuurt. Verkoop van sociale huurwoningen in IJburg/Zeeburgereiland is uitgesloten.
- (Afspraak 4-b) De absolute voorraad sociale en middeldure huurwoningen in het bezit van corporaties in de gebieden Oud-Zuid, Buitenveldert/Zuidas, Centrum Oost, IJburg/Zeeburgereiland, blijft in de periode 2020-2023 minimaal gelijk per gebied.
- (Afspraak 4-c) Voor De Aker/Nieuw-Sloten/Sloten werkt de gemeente op basis van de uitgangspunten van het *Woningbouwplan 2018-2025* aan planvorming voor nieuwe woningbouw. We willen in dit gebied plannen ontwikkelen om hier sociale huurwoningen van corporaties toe te voegen
- (Afspraak 4-d): Het verkopen van de sociale huurwoningen is in het gebied Centrum West niet toegestaan tenzij:
 - Het woningen betreft die overduidelijk niet aansluiten bij de volkshuisvestelijke taak van de corporaties, zoals monumentaal bezit of woningen waar hoogniveau renovatie nodig is en die een onacceptabele investering vergen.
 - Het wordt verkocht aan wooncoöperaties die blijvend in sociaal of middensegment verhuren (middeldure huur telt dan ook mee bij groei van de middeldure woningvoorraad).
 - Het bezit is in gemengde VvE's, waar al woningen verkocht zijn, waarin een corporatie nog zes of minder woningen in bezit heeft en verwachtingen gewekt zijn bij de eigenaar-bewoners.
 - Complexgewijze verkopen die zijn goedgekeurd door de gemeente.
- (Afspraak 4-e) Partijen monitoren de verkoop in Centrum-West nauwgezet. Daarbij beschouwen we welke afwegingen gemaakt zijn.

Gebieden met verkoopverbod

- (Afspraak 4-g) 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.
- (Afspraak 4-h) De volgende nieuwbouwlocaties zijn voor verkoop van sociale huurwoningen uitgesloten: IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham.
- (Afspraak 4-i) De volgende transformatiegebieden zijn ook voor verkoop van nieuwe sociale huurwoningen uitgesloten: Sloterdijk, Hamerkwartier, Klapprozenweggebied, Overamstel (Amstelkwartier/ Weespertrekvaart/ Kauwgomballenkwartier), Amstel III, Schinkel, Cruquiusgebied, Havenstraat, NDSM.

Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen

- (Afspraak 4-j) De uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen wordt uiterlijk 15 december 2019 gezamenlijk aangepast, overeenkomstig deze prestatieafspraken.

5. Atelierwoningen

Het is voor de stad van belang dat kunstenaars een woon- en werkplek hebben. Daartoe hebben de corporaties verspreid over de stad atelierwoningen in bezit die worden gebruikt door kunstenaars. Kunstenaars worden voorgedragen door de centrale commissie CAWA. Hiervoor volgen we de afspraken zoals die zijn gemaakt op 20 juni 2017 (zie bijlage 3).

Atelierwoningen dienen te worden gebruikt om naast bewoning allerlei soorten kunst uit te oefenen, van muziekuitoefening tot allerlei vormen van beeldende kunst. Een atelierwoning in de ijzeren voorraad is als volgt gedefinieerd:

'Een atelierwoning is een sociale of vrije sectorhuurwoning met tenminste één ruimte ten behoeve van kunstproductie'.

Gezamenlijk:

- (Afspraak 5-a) We verhogen de afgesproken ijzeren voorraad atelierwoningen van de Amsterdamse corporaties van 259 naar 293 atelierwoningen.

Prestatie gemeente:

- (Afspraak 5-b) De gemeente zorgt ervoor dat bij het vrijkomen van een atelierwoning zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 3 maanden na vrijkomen van de woning, een nieuwe huurder wordt voorgedragen die voldoet aan de CAWA-normen.

Prestatie corporaties:

- (Afspraak 5-c) De corporaties zorgen ervoor dat de ijzeren voorraad atelierwoningen in de komende jaren behouden blijft. Als er atelierwoningen uit de ijzeren voorraad worden verkocht of op een andere wijze worden verhuurd, dan zorgen de corporaties ervoor dat het aantal atelierwoningen weer wordt aangevuld uit de reguliere voorraad of door nieuwbouw.

6. Wooncoöperaties

Gezamenlijk zien de partijen mogelijkheden in het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en het mogelijk maken van collectieve vormen van wonen. Daarbij zien we onder meer kansen om meer wooncoöperaties te realiseren in de stad.

De wooncoöperatie als nieuwe organisatievorm in het wonen, is in 2015 opgenomen in de Woningwet. De wooncoöperatie geeft huurders meer zeggenschap over hun eigen woning en hun directe omgeving en is een waardevolle en kansrijke toevoeging aan de Amsterdamse woningvoorraad. Een coöperatie kan in de vorm van eigen beheer of in eigendom. De gemeente Amsterdam wil graag een groei van het aantal wooncoöperaties,

met daarbij de helft van de betreffende woningen in de sociale huur en de helft in de middeldure huur, en heeft daarvoor de woningcorporaties nodig.

Gezamenlijk:

- (Afspraak 6-a) Gemeente, corporaties en huurderskoepels werken samen aan het ontwikkelen van de *Amsterdamse Standaard voor wooncoöperaties*, met daarin onder meer opgenomen de eisen en voorwaarden aan een wooncoöperatie, financiering en de rol van de gemeente hierin, waardebepaling bij verkoop en nieuwbouw, voorwaarden aan verhuur, coöptatierechten ed.
Als deze standaard is opgesteld bepalen de afzonderlijke corporaties zelf of en op welke wijze ze hiermee in de komende jaren aan de slag gaan.

Prestatie gemeente:

- (Afspraak 6-b) De gemeente faciliteert initiatieven voor wooncoöperaties in de lijn van het *Actieplan Wooncoöperaties Amsterdam*.

Prestatie corporaties:

- (Afspraak 6-c) Corporaties staan welwillend tegenover initiatiefnemers van wooncoöperaties. Corporaties werken samen met gemeente, huurderskoepels en initiatiefnemers mee aan een aantal pilots voor wooncoöperaties om van te leren en om te onderzoeken of de gezamenlijk ontwikkelde *Amsterdamse standaard* werkt.

7. Woonwagens

De gemeente Amsterdam heeft locaties voor woonwagens en woonwagen in eigendom en beheer voor verhuur aan woonwagenbewoners. De gemeentelijke organisatie is niet bij uitstek geschikt om deze rol te vervullen. Tevens heeft de gemeente door deze situatie meerdere, niet goed verenigbare, rollen en taken op dit terrein. De rijksoverheid heeft het *Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid* opgesteld (BZK juli 2018). Dat vraagt om nieuw beleid en een andere invulling van de bestaande situatie. De gemeente gaat dan ook nieuw beleid ontwikkelen voor de huisvesting van woonwagenbewoners.

- (Afspraak 7) Gemeente, corporaties, huurderskoepels en woonwagenbewoners verkennen in 2020 met elkaar of, hoe en onder welke voorwaarden de verhuur en het beheer van woonwagens en woonwagenlocaties op termijn over zouden kunnen gaan naar de corporaties. In dit gesprek wordt met een open blik gekeken naar de mogelijkheden van de corporaties en de gemeente en naar mogelijke alternatieve scenario's.

2. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van wonen in Amsterdam is een zorg van ons allemaal. Het Rijk draagt bij aan de betaalbaarheid via de huurtoeslag. Maar ook dan zijn in een aantal gevallen de woonlasten in verhouding tot het inkomen te hoog. In Amsterdam kunnen gemeente en corporaties niet alle oorzaken van betaalbaarheid en betalingsproblemen oplossen. We concentreren ons op wat we wél kunnen doen om te voorkomen dat huishoudens in financiële problemen komen door de stijging van de woonlasten of daling van het inkomen.

8. Aanbiedingsafspraken sociale huurwoningen

We zorgen er met elkaar voor dat aangeboden sociale huurwoningen betaalbaar zijn voor huurders die op dit huursegment zijn aangewezen. De realiteit laat zien dat we helaas niet alle woningzoekenden een woning kunnen bieden. Wel kunnen we het woningaanbod dat er is eerlijk verdelen. We streven ernaar dat het aandeel aangeboden sociale huurwoningen voor de verschillende inkomenscategorieën overeenkomt met het aandeel actief woningzoekenden in die inkomenscategorie. Daarbij streven we ook naar een evenwichtige spreiding in de stad.

Prestatie corporaties:

Voor de aangeboden zelfstandige sociale huurwoningen van de corporaties, wordt de volgende verdeling in huurklassen gerealiseerd:

- (Afspraak 8-a) In Amsterdam wordt tenminste 70% aangeboden onder de lage en hoge aftoppingsgrens (respectievelijk € 607,46 en € 651,03 prijspeil 2019).
- (Afspraak 8-b) Per stadsdeel wordt tenminste 70% aangeboden onder de lage en hoge aftoppingsgrens (respectievelijk € 607,46 en € 651,03 prijspeil 2019).
- (Afspraak 8-c) Jaarlijks monitoren we het aandeel aangeboden sociale huurwoningen in elke categorie en de omvang van het aandeel actief woningzoekenden in de verschillende inkomenscategorieën.

9. Aanbiedingsafspraken middensegment huurwoningen

Corporaties hebben in de vrije sector vooral woningen in het middensegment in hun bezit. Middeldure huurwoningen zijn betaalbaar voor huishoudens met een middeninkomen (tot €60.095 euro, prijspeil 2019). We stellen deze woningen bij voorrang beschikbaar voor mensen met een middeninkomen en we geven bij de verhuur van nieuwe of vrijkomende middeldure huurwoningen voorrang aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten en/of met een middeninkomen. Zo bevorderen we de doorstroom en de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen.

Prestatie corporaties:

- (Afspraak 9-a) Alle middeldure huurwoningen worden aangeboden met een huurprijs tussen de 720,42 en 1009 euro (prijspeil 2019). Deze bovengrens wordt bepaald en geïndexeerd op basis van 140% van de liberalisatiegrens.
- (Afspraak 9-b) Tenminste 50% van de middeldure huurwoningen wordt bij voorrang aangeboden aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten in de regio Amsterdam. (NB: definitie regio: voormalig stadsregio Amsterdam, aansluitend bij het woonruimteverdeelsysteem).
- (Afspraak 9-c) Daarnaast geldt dat huishoudens met een gezinsinkomen tot €60.095 euro voorrang hebben op woningen die in de middeldure huur worden verhuurd.
- (Afspraak 9-d) De aanvangshuur van nieuwe verhuringen van woningen in het middeldure segment bedraagt gemiddeld €901 (prijspeil 2019). Deze grens wordt bepaald en geïndexeerd op basis van 125% van de liberalisatiegrens.

10. Huursomontwikkeling

We hebben de hoge ambitie om de komende jaren de voorraad van het aantal sociale huurwoningen te laten groeien. Ook op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit is de opgave groot. Amsterdam is bij uitstek één van de stedelijke regio's in Nederland waar de benodigde investeringen omvangrijk zijn en corporaties nu al een beperkte investeringscapaciteit hebben. In het Sociaal Huurakkoord 2018 van Aedes en Woonbond en het daaruit voortvloeiende wetsvoorstel is opgenomen dat dat een reden kan zijn om lokaal een hogere huursom af te spreken dan de inflatie.

De partijen delen de analyse dat de opgave in de (regio) Amsterdam groter is dan elders. Tegelijk drukken de rijksbelastingen en heffingen juist onevenredig zwaar op het huishoudboekje van de Amsterdamse corporaties. Tegelijkertijd willen we de betaalbaarheid blijven waarborgen door verantwoord om te gaan met de ruimte in de huursomstijging en bovendien de laagste inkomens te ontzien. Dat laatste doen we onder andere door het woonlastenakkoord.

Prestatie

- (Afspraak 10-a) De corporaties passen in Amsterdam in 2020 een huursomstijging toe van 0,50% boven inflatie. In de jaren 2021, 2022 en 2023 passen de corporaties in Amsterdam een huursomstijging van 1,0% boven inflatie toe.
- (Afspraak 10-b) Uiterlijk in de 1e helft van 2020 wordt een gezamenlijk woonlastenonderzoek door het NIBUD uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek stellen gemeente, corporaties en huurderskoepels in 2020 gezamenlijk vast of de afgesproken huursomstijging voor de periode 2021-2023 en betaalbaarheid in brede zin moet worden herzien.
- (Afspraak 10-c) De invulling van het huuraanpassingsbeleid is verder onderwerp van gesprek tussen corporatie en de eigen huurdersvertegenwoordiging. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.

- (Afspraak 10-d) De extra investeringsruimte wordt door de corporaties vooral geïnvesteerd in kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningen en in mindere mate in nieuwbouw.
- (Afspraak 10-e) Het huidige *Amsterdamse Woonlastenakkoord* wordt beschouwd als de belangrijkste manier om de laagste inkomens te ontzien.

11. Maatwerk huurders in de knel

Betaalbaarheid van wonen in Amsterdam is een zorg van ons allemaal. Het Rijk draagt bij aan de betaalbaarheid via de huurtoeslag. Maar ook dan is in een aantal gevallen de woonlasten in verhouding tot het inkomen te hoog. In Amsterdam kunnen gemeente en corporaties niet alle oorzaken van betaalbaarheid en betalingsproblemen oplossen. We concentreren ons op wat we wél kunnen doen om te voorkomen dat huishoudens in financiële problemen komen door de stijging van de woonlasten of daling van het inkomen. Dit gaat om het voorkomen en het oplossen van te hoge woonlasten. Wanneer de hoge woonlasten al bestaan, bijvoorbeeld door een inkomensdaling, zit de oplossing in het aanpassen van de hoogte van de huur.

De gemeente zet zich op meerdere manieren in om inkomensproblemen bij Amsterdammers aan te pakken en betaalproblemen bij het betalen van de huur te voorkomen of op te lossen. Dit is opgenomen in de *Amsterdamse Agenda Armoede en Schulden 2019-2022*. Voor huurders die vallen onder de doelgroep van het Woonlastenakkoord betreft dat onder meer:

- (gedeeltelijke) kwijtschelding van gemeentelijke belastingen,
- regelingen voor meerkosten van chronisch zieken en gehandicapten
- diverse regelingen voor gezinnen met kinderen,
- regelingen voor openbaar vervoer en reiskosten.

Gemeente en corporaties zetten de bestaande werkafspraken voort.

- (Afspraak 11-a) De gemeente levert de corporaties de gegevens van huishoudens die behoren tot de doelgroep van het *Woonlastenakkoord*. Dat gaat om huurders die drie jaar een inkomen hebben van 120% van het *Wettelijk Sociaal Minimum* (WSM) of lager en die woonachtig zijn in een corporatiewoning.
- (Afspraak 11-b) Corporaties verlagen dan de huur naar de voor de huurders geldende aftoppingsgrens. Corporaties verlagen ook de huur van huurders die in het voorgaande jaar een inkomen hebben waarbij ze recht hebben op huurtoeslag, maar een huur boven de huurtoeslaggrens. De huur wordt voor hen teruggezet op de huurtoeslaggrens.

Onderzoek van het Nibud laat zien dat landelijk een groep van ongeveer 25% van de huurders financieel in de knel komt.

- (Afspraak 11-c) Gemeente, corporaties en huurderskoepels willen samen met het Nibud onderzoeken hoe deze situatie in Amsterdam is en welke specifieke groepen dit betreft. Dit doen we om te toetsen of we de juiste huishoudens in de stad ondersteunen. We onderzoeken of het zinvol is om de doelgroep van onze inspanningen te verbreden, bijvoorbeeld naar huurders met een inkomen tot 130% van het *Wettelijk Sociaal Minimum*.

12. Vroegsignalering en aanpak huurschulden

Huurders in financiële problemen waardoor ze hun huur niet meer kunnen opbrengen, willen we helpen. Corporaties en gemeente voorkómen zoveel mogelijk dat huurders hun woning verliezen door huurschuld.

We zetten de aanpak *Vroeg Eropaf* voort, zowel voor huurders in de sociale huur als in de middeldure huurwoningen. We willen voorkomen dat schulden zo hoog oplopen dat er geen oplossing meer voor is. Dat kan door goed samen te werken en het ontstaan van schulden zo vroeg mogelijk te ontdekken en aan te pakken. We hebben een sluitende aanpak voor mensen met een betalingsachterstand. Woningcorporaties én gemeente voeren een sociaal incassobeleid en werken zoveel als mogelijk mee aan minnelijke regelingen. Dat zijn schuldregelingstrajecten zonder tussenkomst van de rechter.

De gemeente en corporaties betalen mee aan de regeling *Geregelde Betaling* conform de afspraken. Bij die regeling worden vaste lasten zoals huur en zorgkosten ingehouden op de uitkering.

Prestatie gemeente:

- (Afspraak 12-a) De gemeente maakt het financieel en organisatorisch mogelijk voor de schuldhulpverleningsorganisaties om *Vroeg Eropaf*, *Geregelde Betaling* en *Eropaf* te blijven uitvoeren volgens de afspraken.
- (Afspraak 12-b) De gemeente vangt gezinnen met kinderen op die ondanks alle inspanningen toch worden uitgezet.

Prestatie corporaties:

- (Afspraak 12-c) Corporaties garanderen een sluitende aanpak voor mensen met een betalingsachterstand van twee maanden. Dit kan een aanmelding zijn bij *Geregelde Betaling* en/ of *Vroeg eropaf*, dan wel een eigen programma of aanpak van de corporatie zelf.

3. Woningzoekenden en doelgroepen

13. Regulier woningzoekenden

We willen een balans bij de toegankelijkheid van de vrijkomende sociale huurwoningen. Dit betreft het totale aanbod nieuw te verhuren woningen, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. Reguliere woningzoekenden zijn alle woningzoekenden die niet vallen onder één van de volgende drie groepen:

- a. Stadsvernieuwingsurgente
- b. Urgente behorend bij één van de kwetsbare groepen, zoals gedefinieerd in het *Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen* (PHKG) en de huishoudens met een WLZ-indicatie die perspectief hebben op een huurcontract op eigen naam. (WLZ = Wet langdurige Zorg)
- c. Verhuringen conform de maatwerkregeling corporaties (maximaal 5% van de voorraad)

Al deze drie groepen hebben voorrang op de woningmarkt. Een deel van deze groep zoekt zelfstandig naar een andere woning, in veel gevallen vindt aan hen ook directe toewijzing van een woning plaats.

Prestatie Corporaties:

- (Afspraak 13) Corporaties wijzen minimaal 50% van de sociale verhuringen toe aan regulier woningzoekenden.

14. Verhuisregelingen

We willen oudere bewoners de mogelijkheid bieden om door te stromen naar een voor hen mogelijk meer geschikte woning. Daarnaast willen we doorstroming bevorderen, onder meer om grotere woningen beschikbaar te krijgen voor gezinnen. Hiertoe hebben we regelingen ontworpen, 'Van Groot naar Beter' en 'Van Hoog naar Laag'. Deze regelingen zetten we voort en gaan we samen verbeteren.

Om goed uitvoering te kunnen geven aan de conclusies uit de evaluatie die in 2019 heeft plaatsgevonden, volgt besluitvorming over de verbetering en monitoring van de regelingen in het voorjaar van 2020.

Corporaties passen maatwerk toe voor huurders die gebruik willen maken van één van de regelingen en die wonen in een sociale huurwoning die valt onder een dochter BV van één van de corporaties.

15. Jongerenhuisvesting

We willen jongeren een kans bieden op een betaalbare zelfstandige sociale huurwoning. Jongeren onder de 28 jaar hebben vanwege hun leeftijd een kortere inschrijfduur dan andere woningzoekenden en daardoor een lagere slaagkans dan gemiddeld. Door het

aanbieden van betaalbare woningen met een jongerencontract vergroten we de slaagkans voor deze jongeren én zorgen we voor doorstroming binnen dit deel van de voorraad. Jongeren hoeven niet verplicht te huren met een jongerencontract. Zij kunnen er ook voor kiezen om aan te sluiten in de rij voor reguliere verhuringen. Een jongerenwoning is maximaal 40m² binnen de Ring A10 (exclusief stadsdeel Noord) en maximaal 50m² buiten de Ring A10 (inclusief stadsdeel Noord), want grotere woningen hebben we hard nodig voor de grotere huishoudens.

- (Afspraak 15-a) Zoals in de *Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken* afgesproken, evalueren we in 2021 de werking van het jongerencontract. Op basis daarvan bepalen we dan de gewenste voorraad van woningen voor jongeren. In de evaluatie kijken we verder onder andere naar de spreiding van de jongerencontracten in de stad. De evaluatie voeren corporaties, gemeente en huurderskoepels gezamenlijk uit en start in 2020. In de evaluatie nemen we mee hoe we kunnen differentiëren voor jongeren die samenwonen en/of kinderen hebben.

Totdat we de uitkomsten van de evaluatie kunnen verwerken continueren we de huidige samenwerkingsafspraken over jongerenhuisvesting.

Aan het eind van 2023 verwachten we dat de het aantal woningen verhuurd met een jongerencontract ongeveer 10.000 bedraagt, inclusief de tijdelijke woningen.

Prestatie corporaties:

- (Afspraak 15-b) Maximaal 33% van het reguliere aanbod wordt met voorrang aan jongeren en starters (tot 28 jaar) aangeboden. Binnen deze 33% van het reguliere aanbod kunnen corporaties het jongerencontract inzetten. Nieuwe aanbiedingen van woningen die reeds worden verhuurd met een jongerencontract tellen mee in het reguliere aanbod.
- (Afspraak 15-c) Voor de overige verhuringen (kwetsbare groepen, sv-urgente en vrije ruimte) geldt geen maximum percentage. Hier is maatwerk nodig.
- (Afspraak 15-d) Een jongerenwoning is maximaal 40m² binnen de Ring A10 (exclusief stadsdeel Noord) en maximaal 50m² buiten de Ring A10 (inclusief stadsdeel Noord), want grotere woningen hebben we hard nodig voor de grotere huishoudens. Maximaal 5% van de woningen groter dan deze grenzen, mogen middels een tijdelijk contract aan jongeren (<28 jr.) worden toegewezen. We streven een redelijke spreiding na over de stad. Jaarlijks monitoren we de aanbiedingen van jongerenwoningen op basis van de gegevens van de corporaties.
- (Afspraak 15-e) Jongeren hoeven niet verplicht te huren met een jongerencontract. Zij kunnen er ook voor kiezen om aan te sluiten in de rij voor reguliere verhuringen.

16. Beroepsgroepen

De krapte op de arbeidsmarkt in het onderwijs en de zorg heeft ook een huisvestingscomponent. Daarom is het noodzakelijk om startende leraren en medewerkers in de zorg een extra aanbod te doen. Hierin werken we nauw samen met de betreffende beroepssectoren.

Prestatie gemeente:

- (Afspraak 16-a) De gemeente zorgt voor de tijdige voordracht van potentiële huurders uit deze beroepsgroepen.
- (Afspraak 16-b) De gemeente zorgt voor de noodzakelijke aanpassing van huisvestingsverordening.

Prestatie corporaties:

- (Afspraak 16-c) Jaarlijks bieden corporaties minimaal 50 sociale huurwoningen aan voor potentiële kandidaten uit specifieke beroepsgroepen, zoals deze in de huisvestingsverordening zijn opgenomen. Bij een aantoonbaar grotere vraag die matcht bij het op dat moment beschikbare aanbod, wordt dit aantal opgehoogd tot maximaal 100.
- (Afspraak 16-d) Jaarlijks bieden corporaties daarnaast ook minimaal 50 middeldure huurwoningen aan voor potentiële kandidaten uit specifieke beroepsgroepen, zoals deze in de huisvestingsverordening zijn opgenomen. Bij een aantoonbaar grotere vraag die matcht bij het op dat moment beschikbare aanbod, wordt dit aantal opgehoogd tot maximaal 100.

4. Kwetsbare groepen en wonen met zorg

17. Huisvesting kwetsbare groepen

In het programma huisvesting kwetsbare groepen (PHKG) werken de gemeente, de woningcorporaties en de zorgaanbieders samen om kwetsbare Amsterdammers te ondersteunen. De hoofddoelstelling van het programma is het realiseren van woonoplossingen in combinatie met het bieden van ondersteuning. Voor de periode 2019 tot en met 2022 zijn de volgende actielijnen afgesproken:

1. Preventie dakloosheid en ondersteuning.
2. Voldoende passende woonplekken.
3. Zorgzame stad en wijk.
4. Implementeren, leren en evalueren van de werkafspraken en het werkproces.

Bij het plaatsen van bewoners wordt gekeken naar woonbehoefteprofiel en de draagkracht van het portiek, het complex en de wijk. Als deze draagkracht onder druk komt te staan, wordt er gezocht naar een oplossing op maat. De gemeente en zorgaanbieders verschaffen de corporaties informatie via het woonbehoefteprofiel om goede matching mogelijk te maken. Corporaties zorgen ervoor dat de huurder goed wordt gematcht aan de woning en de woonomgeving. We werken samen conform de Tien werkafspraken.

Gezamenlijk

- (Afspraak 17-a) Gemeente en corporaties stellen een overzicht samen van alle rolstoelwoningen in Amsterdam. We verrichten in 2020 gezamenlijk een verkenning naar de mogelijkheden voor aanbod en toewijzing van rolstoelwoningen in het middensegment.

Prestatie gemeente:

- (Afspraak 17-b) De gemeente zorgt voor een urgentieverlening die rekening houdt met regionale binding en die alleen die huishoudens betreft die kwetsbaar zijn en geen eigen woonoplossing hebben.
- (Afspraak 17-c) De gemeente zorgt voor adequate financiering van de begeleiding van de huishoudens, dit geldt ook voor de nazorg/waakvlamtrajecten. De zorgaanbieders werken conform de tien werkafspraken. De gemeente ziet toe op de kwaliteit van het door de zorgaanbieders geleverde werk.

Prestatie corporaties:

- (Afspraak 17-d) De corporaties wijzen jaarlijks 1.800 van de reguliere sociale verhuringen aan kwetsbare doelgroepen toe.
- (Afspraak 17-e) De huisvesting van huishoudens die vallen onder de stedelijk overeengekomen doelgroepen en de huishoudens met een WLZ-indicatie die

perspectief hebben op een huurcontract op eigen naam tellen mee bij afspraak 17-d.

- (Afspraak 17-f) De woningen die vrijkomen in tijdelijke complexen en opnieuw verhuurd worden aan kwetsbare doelgroepen tellen mee bij afspraak 17-d.
- (Afspraak 17-g) Via het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen wordt gemonitord of het aanbod passend is en daar wordt ook vastgesteld of dit bijstelling behoeft. Daarvoor gebruiken we de volgende indicatoren:
 - De wachttijd per specifieke groep.
 - Het aantal mutaties in de sociale woningvoorraad van de corporaties, in verband met de balans met overige woningzoekenden.
 - De weigeringen van de onder afspraak 17-d aangeboden woningen.

18. Wonen en zorg voor mensen die in de problemen komen in hun zelfstandige huurwoning

De zorg voor bewoners én een leefbare buurt is voor ons allemaal belangrijk. We zorgen ervoor dat mensen die in ernstige problemen komen doordat ze zelfstandig wonen, maar steeds meer zorg nodig hebben en/of overlast veroorzaken voor zichzelf en hun omgeving, zo goed mogelijk worden geholpen.

Corporaties en gemeente werken samen in de op te richten buurtteams en in het *meldpunt zorg en woonoverlast*. Ze melden tijdig overlast en zorgelijke situaties aan bij de buurtteams en de meldpunten. Dit hebben we vastgelegd in het *Convenant meldpunten zorg en woonoverlast*.

De betrokken samenwerkingspartners bedenken tijdig een persoonsgerichte aanpak en voeren die uit onder regie van het meldpunt. Dit geldt ook voor ernstige woningvervuiling, waarvoor we de *Amsterdamse Aanpak woningvervuiling* hebben en voortzetten.

Daar waar buurtbemiddeling de beste oplossing lijkt te zijn, verwijzen wij door naar *Beter Buren* en we ondersteunen *Beter Buren* bij het adequaat uitoefenen van zijn taak. Dit is vastgelegd in het *Convenant Beter Buren*.

Prestaties gemeente:

- (Afspraak 18-a) De gemeente zorgt voor een adequaat stelsel van meldpunten zorg en woonoverlast. De gemeente voorziet de GGD en andere zorgaanbieders van voldoende middelen om de noodzakelijke interventies voor huishoudens gemeld bij het meldpunt zorg en woonoverlast uit te voeren.
- (Afspraak 18-b) De meldpunten betrekken de corporaties adequaat en tijdig bij de aanpak van de overlastgevende huishoudens en houden de corporaties goed op de hoogte.

Prestaties corporaties:

- (Afspraak 18-c) Corporaties zorgen voor tijdige melding van overlastsituaties aan het meldpunt en zijn beschikbaar voor de bespreking van deze situaties en het uitvoeren van gezamenlijk overeengekomen interventies.

19. Ouderenhuisvesting

De positie van ouderen op de Amsterdamse woningmarkt vraagt om extra aandacht. Het klassieke verzorgingshuis is verdwenen. Ouderen blijven langer thuis wonen. Ouderen die kwetsbaarder worden en langer zelfstandig thuis wonen, hebben belang bij de juiste ondersteuning van gemeente, corporaties en zorgaanbieders. Daarom is in februari 2019 het *Programma Ouderen huisvesting 2019-2022* vastgesteld door de gemeenteraad. Het programma richt zich op de groeiende groep 65-plussers. Gemeente en corporaties werken samen met welzijns- en (thuis)zorginstellingen, ouderenorganisaties en actieve ouderen aan individueel wonen in de bestaande stad, de ontwikkeling van geclusterde woonvormen, en wonen in zorghuisvesting.

Gemeente, zorgaanbieders en corporaties verkennen wat nodig is om de zorg en ondersteuning voor de zelfstandig thuiswonende ouderen beter af te stemmen. We verbeteren de begeleiding en ondersteuning van ouderen in hun woonkeuze.

Met de extramuralisering bieden geclusterde woonvormen voor ouderen een mogelijke tussenvorm tussen zelfstandig wonen en het wonen in zorghuisvesting. Gemeente en corporaties werken samen met huurders en - indien van toepassing – zorgaanbieders, aan de realisatie van nieuwe woonconcepten.

Gezamenlijk

- (Afspraak 19-a) Gemeente en corporaties zullen een aantal pilots starten om de mogelijkheden van geclusterde woonvormen uit te proberen. Daarnaast bieden beide partijen binnen hun mogelijkheden ruimte aan wooninitiatieven voor geclusterde ouderenwoningen op nieuwbouwlocaties, in de ontwikkelbuurten en in de bestaande voorraad.
- (Afspraak 19-b) Via het stedelijk overleg zorghuisvesting wordt de behoefte aan intramurale zorgplaatsen in kaart gebracht. Samen met corporaties, gemeente en zorginstellingen bespreken we in dit overleg hoe een goede spreiding van verpleeghuizen en nieuwe woonzorgvormen over de stad gewaarborgd blijft en hoe we in eventuele benodigde extra plekken kunnen voorzien.

Prestatie gemeente

- (Afspraak 19-c) De gemeente faciliteert zorgaanbieders bij het vinden van locaties voor wisselwoningen voor intramurale zorg.

Prestatie corporaties

- (Afspraak 19-d) De corporaties brengen voor de gebruiksvriendelijke monitor ouderenhuisvesting van het programma ouderenhuisvesting in kaart welke woningen geschikt zijn voor ouderen,.

5. Kwaliteit en duurzaamheid

20. Kwaliteit van de woningen

Een goede woning is een basisbehoefte van de bewoners van de stad. Gemeente, corporaties en huurderskoepels willen dat de basiskwaliteit van de woningen in Amsterdam op orde is. Alle woningen dienen minimaal veilig en gezond te zijn. En daar waar dit vanwege de woningkwaliteit niet het geval is, moet dat worden verbeterd. De gemeente voert sinds 2017 het *Programma Woningkwaliteit* uit. Hiermee besteedt de gemeente extra aandacht aan kwaliteit, veiligheid, gezondheid en comfort van de bestaande woningvoorraad. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun woningen. Dit geldt uiteraard ook voor die woningen die onderdeel zijn van een VvE.

De gemeente, corporaties en huurders zijn het erover eens dat inzicht in de kwaliteit belangrijk is. We zijn het er over eens dat waar de woningkwaliteit niet voldoet, duidelijk moet zijn welke stappen genomen gaan worden om deze te verbeteren.

We maken de volgende afspraken:

- (Afspraak 20-a) We intensiveren de samenwerking op woningkwaliteit op praktisch en strategisch niveau. Twee keer per jaar wordt een 'kwaliteitsoverleg' gevoerd. In dat overleg is ruimte om structurele kwesties en actuele ontwikkelingen die vragen om een gezamenlijke aanpak te bespreken.
- (Afspraak 20-b) Corporaties, gemeente en huurders onderzoeken gezamenlijk met welke beschikbare gegevens op een zinvolle en werkbare manier inzicht geven in de kwaliteit van het corporatiebezit. Het resultaat hiervan wordt in het eerste kwartaal van 2020 in het kwaliteitsoverleg vastgesteld. Dan wordt ook duidelijk welke informatie over de woningvoorraad wordt uitgewisseld.
- (Afspraak 20-c) Corporaties rapporteren en bespreken de gegevens zoals vastgesteld in afspraak 20-b in het kwaliteitsoverleg. Mede op basis van deze informatie stellen corporaties prioriteiten in hun onderhouds- en investeringsprogramma, waarbij het uitgangspunt is dat de slechtste complexen als eerste worden aangepakt.
- (Afspraak 20-d) Bij vernieuwing en verbetering hanteren we de afgesproken werkwijze in de *Amsterdamse kaderafspraken*. Gemeente, corporaties en huurderskoepels werken gezamenlijk aan de vernieuwing van deze afspraken. Naar verwachting ronden we deze vernieuwing begin 2020 af.
- (Afspraak 20-e) Bij benodigde of gewenste investeringen in verbetering en verduurzaming van gemengde VvE-complexen hebben partijen extra aandacht voor de positie van huurders in de VvE.

21. Duurzaamheid en energietransitie

Amsterdam wil in 2050 een klimaatneutrale stad zijn. Gemeente en corporaties hebben gezamenlijk de ambitie om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben. De belangrijkste paden om CO₂ reductie te realiseren zijn: het terugdringen van de warmtevraag (isoleren), het aardgasvrij maken van de woningen en het opwekken van hernieuwbare energie. De gemeente Amsterdam heeft de ambitie om in 2040 geheel aardgasvrij te zijn. Bij investeringen in duurzaamheid is altijd het uitgangspunt dat de bijdragen aan de betaalbaarheid en woonlasten voor huurders gelijk blijven. De aandacht voor de combinatie duurzaamheid en betaalbaarheid geldt niet alleen in de bestaande bouw, maar heeft ook onze aandacht bij nieuwbouw.

CO₂ reductie en CO₂-monitor

- (Afspraak 21-a) Om de voortgang van de CO₂-reductie te meten ontwikkelen we gezamenlijk een CO₂-monitor, waarbij corporaties het voortouw nemen. De monitor geeft in ieder geval jaarlijks inzicht in de CO₂-reductie als gevolg van de maatregelen waar de corporaties direct invloed op hebben. De CO₂-monitor wordt ingezet als leerinstrument en als communicatiemiddel.
- (Afspraak 21-b) Corporaties reduceren 8 % CO₂ in de periode 2020-2023 ten opzichte van de CO₂ uitstoot in 2019. In deze periode beperkt de reductie doelstelling zich tot CO₂ uitstoot op basis van werkelijk aardgasverbruik voor woningen.
- (Afspraak 21-c) Deze reductiedoelstelling is bepaald op grond van huidige kennis en inzichten. Mede op basis van de kennis die we gezamenlijk met de CO₂-monitor opdoen, bepalen de drie partijen in 2020 of dit percentage wordt bijgesteld. Ook bespreken we dan hoe de inzet op zonne-energie en op andere maatregelen mee gerekend kan worden in de CO₂ reductie.

Gemeente, corporaties en huurderskoepels realiseren zich dat om in 2050 CO₂-neutraal te zijn een versnelling gerealiseerd moet worden. We beginnen vanuit een situatie waarin de CO₂-reductie ongeveer 1,5% per jaar is. De komende periode gaan we in gesprek over hoe die versnelling gerealiseerd kan worden. Hierbij kijken we naar techniek, processen en middelen.

- (Afspraak 21-d) We streven ernaar het tempo van de CO₂ reductie te verhogen naar 3% per jaar of hoger in 2023. Dit resultaat hangt vanzelfsprekend mede af van de versnelling die mogelijk blijkt op de verschillende onderdelen, zoals aardgasvrij en zonne-energie.

Samenwerken aan CO₂ reductie doen we in ieder geval via de lijnen:

- Aardgasvrij
- Zonne-energie
- Isolatie/labelstappen
- Energiebesparing door bewoners

Prestatie gemeente:

- (Afspraak 21-e) De gemeente stelt middelen beschikbaar via het duurzaamheidsfonds en het klimaatfonds om duurzame projecten zoals zonne-

energie op (gemengde) corporatiecomplexen en aardgasvrij-projecten te realiseren.

Aardgasvrij

- (Afspraak 21-f) Gemeente en corporaties werken samen met andere stakeholders (netbeheerders en warmtebedrijf) in de City Deal Aardgasvrij. In de City Deal bespreken we hoe we de in deze prestatieafspraken gestelde doelen gaan realiseren. Leveringszekerheid van warmte en betaalbaarheid voor huurders zijn daarbij cruciaal.
- (Afspraak 21-g) In de wijken (buurten conform definitie CBS) die specifiek door de City Deal partners zijn aangewezen om aardgasvrij te worden, trekken de corporaties en de gemeente samen op. De wijkaanpak die in 20 buurten in City Deal verband is ingezet, en het komend jaar wordt uitgebreid tot 25-30 buurten, wordt onverminderd voortgezet. In City deal verband maken we afspraken over de nieuwe buurten waar deze aanpak zal worden ingezet.
- (Afspraak 21-h) De corporaties, Vattenfall, Westpoort Warmte en de gemeente werken samen aan de Amsterdamse warmtemotor, die als inzet heeft 45.000 corporatiewoningen versneld van het aardgas te halen en op stadswarmte aan te sluiten in de periode 2020-2030. De inzet van de gemeente is om vanuit de publieke verantwoordelijkheid de laagst maatschappelijke kosten voor de stad te bepleiten.
- (Afspraak 21-i) De afspraken die de corporaties, Vattenfall en Westpoort Warmte en de gemeente in de Amsterdamse warmtemotor maken, zijn medebepalend voor de uiteindelijke hoeveelheid woningen die in de periode 2020-2023 van het aardgas af kunnen.
- (Afspraak 21-j) Om versnelling op korte termijn mogelijk te maken, onderzoeken corporaties en gemeente samen in welke gebieden overlap is tussen de ingezette wijkgerichte aanpak en de Amsterdamse warmtemotor. Die gebieden benutten we om de wijkgerichte aanpak verder te concretiseren en/of om aan te sluiten bij reeds concrete plannen. Bij dit gesprek wordt ook de transitievisie warmte betrokken. Voor 1 juli 2020 bespreken de drie partijen die betrokken zijn bij de prestatieafspraken de resultaten van dit onderzoek en bepalen we welke conclusies hier aan verbonden worden.
- (Afspraak 21-k) Eind 2019 is een hoofdlijnenakkoord 'Amsterdamse warmtemotor' bereikt.

Gemeente, corporaties en huurders realiseren zich dat vertegenwoordiging van huurders aan de bestuurlijke tafels op het onderwerp aardgasvrij cruciaal is. Gezamenlijk werken we eraan om dit goed te regelen.

Prestatie gemeente op Aardgasvrij:

- (Afspraak 21-l) De gemeente stelt via de subsidieregeling Gebiedsgericht Aardgasvrij geld beschikbaar om de gebiedsgerichte aanpak te stimuleren. De regeling loopt in ieder geval tot en met 2022.
- (Afspraak 21-m) De gemeente stelt de *Transitievisie Warmte* op en betreft hierbij de corporaties en andere grote vastgoedeigenaren.

Prestatie corporaties op Aardgasvrij:

- (Afspraak 21-n) Corporaties hebben vanuit de bestaande planning het voornemen om in de periode 2020-2023 2.000 bestaande woningen van het aardgas af te halen. Nieuwbouw wordt aardgasvrij opgeleverd, behoudens een beperkt aantal vergevorderde projecten.

Zonne-energie

- (Afspraak 21-o) Gemeente en corporaties werken samen aan het realiseren van zoveel mogelijk zonprojecten op corporatiedaken. Daartoe richten ze een Programma Zon op onder gezamenlijke aansturing. Het Programma Zon wil zo snel mogelijk meer zonnepanelen plaatsen. Enerzijds door gezamenlijk belemmeringen op te lossen, anderzijds door gezamenlijk zonprojecten te realiseren.
- (Afspraak 21-p) Corporaties, gemeente en huurderskoepels ontwikkelen in de projecten onder afspraak 21-o een werkwijze die grote stappen mogelijk maakt. Daarom werken we samen aan:
 - het bedenken van oplossingen voor de financiële, administratieve en technische uitdagingen bij zonprojecten (waaronder slimme financiering binnen VvE, hoe meetellen in CO₂-reductie),
 - huurdersparticipatie bij de afzonderlijke projecten,
 - communicatie met de huurders en eigenaar-bewoners in VvE's, en
 - het zichtbaar maken van succesvolle projecten.

De ervaringen in deze projecten worden gebruikt om ook andere projecten te kunnen versnellen. Uitgangspunt is dat het voor de huurder voordeel oplevert of tenminste woonlasten-neutraal is.

- (Afspraak 21-q) De ervaring leert dat 60% van de huishoudens gebruik maakt van het aanbod om zonnepanelen te laten installeren. Gemeente, corporaties en huurderskoepels werken gezamenlijk aan een verhoging van het acceptatiepercentage van de huurder. Helder inzicht in de te verwachten ontwikkeling van de woonlasten kan hieraan bijdragen.

Prestatie gemeente op zonne-energie:

- (Afspraak 21-r) Gemeente zet zich in om waar mogelijk belemmerende regelgeving weg te nemen en de corporaties te ontzorgen in de uitvoering.

Prestatie corporaties op zonne-energie:

- (Afspraak 21-s) Corporaties hebben vanuit de bestaande planning het voornemen om in de periode 2020-2023 15 Megawatt (MW) aan zonne-energie te installeren.
- (Afspraak 21-t) Daarnaast werken corporaties en gemeente via Programma Zon samen aan 20 projecten om versnelling te bereiken.

Isolatie/labelstappen

Prestatie corporaties op labelstappen:

- (Afspraak 21-u) De corporaties verduurzamen de woningvoorraad door bij renovatie en verbetering isolatie- en andere maatregelen te treffen. Deze ingrepen zorgen ervoor dat het energielabel van de woning verbetert. Corporaties zullen in de periode 2020-2023 50.000 labelstappen realiseren.

Energiebesparing door bewoners en bewonersinitiatieven

- (Afspraak 21-v) Gemeente, corporaties en huurderskoepels werken de komende jaren samen om bewoners voor te lichten en te bewegen tot energiezuinig gedrag. Bewonersgedrag is een belangrijke factor in het verlagen van de CO₂-uitstoot, het energieverbruik en de woonlasten. De gemeente reserveert middelen voor gedragsbeïnvloeding. Gemeente, corporaties en huurderskoepels werken samen om dit zo gericht mogelijk in te zetten, bijvoorbeeld in complexen met hoge energielasten.
- (Afspraak 21-w) Gemeente, corporaties en huurderskoepels vinden het belangrijk dat kansen tot verdergaande verduurzaming zoveel mogelijk worden benut. Daar waar bewoners initiatief nemen tot verduurzaming van de woning worden deze initiatieven waar mogelijk gehonoreerd, ondersteund en gefaciliteerd. Het mag niet leiden tot onverantwoord hoge kosten. Bij een ingreep in het gebouw of de installaties wordt daarbij een afweging gemaakt in relatie tot de kosten en de beoogde aanpak van het betreffende complex in de komende periode.

Prestatie gemeente op energiebesparing door bewoners:

- (Afspraak 21-x) De gemeente ondersteunt bewonersinitiatieven die gericht zijn op energiebesparing en woningverbetering in hun (gemengde) wooncomplex. Binnen de beschikbare middelen is rekening gehouden met het voortzetten van deze ondersteuning voor de komende drie jaar.
- (Afspraak 21-y) De gemeente investeert in energiebesparing door gedragsbeïnvloeding. De ervaring van de afgelopen jaren met energiecoaches, Step2Save en Vroeg Erop Af wordt meegenomen in de aanpak van de komende vier jaar.

Samen werken aan verduurzaming

- (Afspraak 21-z) De prestaties op duurzaamheid bespreken gemeente, corporaties en huurderskoepels bij het bespreken van de monitor van de prestatieafspraken.
- (Afspraak 21-aa) Gemeente en corporaties bespreken vier keer per jaar de voortgang en de stand van zaken van de afspraken op duurzaamheid. Gemeente en corporaties zetten waar nodig capaciteit in om knelpunten op te lossen en processen te versnellen.
- (Afspraak 21-ab) De bovenstaande afspraken over duurzaamheid zijn gemaakt met de kennis van 2019. In de sector zijn veel ontwikkelingen die kunnen leiden tot nieuwe inzichten. Als komende periode blijkt dat met een andere mix van maatregelen en/of aangevuld met nieuwe maatregelen meer resultaat te verwachten is, dan stellen we de afspraken bij. In de voortgangsbespreking per kwartaal komt dan ook aan de orde of met dezelfde inzet van middelen meer CO₂-reductie kan worden gerealiseerd.

6. Leefbaarheid en ontwikkelbuurten

22. Leefbaarheid

We willen met de drie partijen graag dat de wijken in Amsterdam voor de bewoners aangenaam zijn om in te wonen. In een leefbare wijk zijn de wooncomplexen van de corporaties en de openbare ruimte schoon, heel en veilig.

We werken gebiedsgericht aan het in stand houden en verbeteren van de leefbaarheid. In ieder gebied spelen andere problemen en zijn er verschillende kansen. Dit vraagt om maatwerk. We gaan hierbij uit van de door de gemeente gehanteerde indeling in 22 gebieden. Gemeente, corporaties en bewoners werken in deze gebieden samen en maken in elk gebied ieder jaar afspraken over de concrete inzet voor zaken zoals leefbaarheid, wijkvernieuwing, participatie, wonen en zorg. Daarvoor gebruiken we de werkafspraken van het *Netwerk Leefbaarheid*. Deze werkafspraken gaan over vaste overlegmomenten en de regievoering. Corporatiemedewerkers nemen op deze manier deel aan het gebiedsgericht werken. Signalen over leefbaarheid en mogelijkheden tot verbetering daarvan zijn veelal afkomstig van bewoners. Deze signalen worden in de overleggen betrokken.

De gemeente en de corporaties maken de eigen bijdrage aan de leefbaarheid per gebied inzichtelijk. De resultaten van de inzet op leefbaarheid worden gemonitord via het gebiedsgericht werken onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Waar nodig wordt bijgestuurd.

We bieden ruimte voor zelfbeheer door bewoners en geven ondersteuning aan kwetsbare bewoners.

In buurten waar de veiligheid (of het veiligheidsgevoel) onder druk staat, werken we samen aan het vergroten van de veiligheid. De inzet wordt per gebied bepaald. Gemeente en corporaties werken samen in het programma *Treiteraangepak* en de *Aanpak Top 600*.

23. Ontwikkelbuurten

We vergroten gezamenlijk onze maatschappelijke impact voor de Amsterdamse buurten die dat het meest nodig hebben en zetten het *programma Ontwikkelbuurten* met kracht voort. In de ontwikkelbuurten leveren we samen een extra inspanning met als doel:

1. Verbetering van de kwaliteit van woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen.
2. Verbetering van de leefbaarheid.
3. Verbetering van de sociaal economische positie van de buurt en haar bewoners.
4. Koppeling van stedelijke ontwikkelingsgebieden met strategische buurtontwikkeling.

5. Verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van de woningen - waaronder het aardgasvrij maken van bestaande en nieuwbouw.

In de ontwikkelbuurten komen veel van de opgaves in de stad samen. Het is van belang dat we de problematiek in samenhang aanpakken en snel schakelen om tot effectieve resultaten te komen. Om die reden is afgesproken dat corporaties en gemeente hun krachten steviger bundelen in de aanpak van de complexe sociale opgave in de buurten.

Er is komende periode extra aandacht nodig voor:

- Het gezamenlijk ontwikkelen van een goed sociaal programma voor de buurten en daarbij inzichtelijk maken wat de rol en meerwaarde van de corporaties is en hoe dat een plek krijgt in de sociale basis en de nieuwe wijkteams.
- De verdichtingsopgave die juist in de ontwikkelbuurten kansen biedt voor het toevoegen van woningen en differentiatie van de woningvoorraad.
- Het betrekken van bewoners bij de planontwikkeling voor de buurten en het benutten van kennis en ideeën van bewoners daarbij.

Prestatie gemeente:

- (Afspraak 23-a) De gemeente heeft voor de investeringen in en bij de vernieuwingen van het sociaal domein een focus en prioriteit voor de ontwikkelbuurten. De gemeente betreft de sociale partijen hier zoveel mogelijk bij. Tevens investeert de gemeente extra in de openbare ruimte in de ontwikkelbuurten, zowel in vernieuwing en onderhoud als in de reiniging.

Prestatie corporaties:

- (Afspraak 23-b) Corporaties investeren de komende vijf jaar met extra aandacht in hun bezit in de ontwikkelbuurten. Hierbij worden huurders intensief betrokken.
- (Afspraak 23-c) Corporaties signaleren problematiek achter de voordeur bij bewoners en verwijzen op adequate wijze door naar passend hulpverleningsaanbod binnen de gemeente.

Prestatie huurderskoepels:

- (Afspraak 23-d) De huurderskoepels stimuleren de vorming van bewonerscommissies in deze buurten extra zodat bewoners een volwaardige stem hebben in het ontwikkelen en uitvoeren van de plannen voor ontwikkelbuurten.

24. Bestrijden en voorkomen van woonfraude

Gemeente en corporaties werken samen aan het bestrijden van woonfraude. We willen niet dat huurders misbruik maken van de schaarse huurwoningen. Het komt voor dat woningen worden gebruikt voor eigen gewin en/of om iemand die nog niet aan de beurt is voor te laten gaan. Woonfraude ondermijnt ook de leefbaarheid in de buurt, zeker als het gepaard gaat met overlast, (drugs)criminaliteit of mensenhandel. Toeristische verhuur in corporatiewoningen is niet toegestaan.

- (Afspraak 24) We intensiveren de inzet op adres – en woonfraude door het versterken van de samenwerking in het kader van *Zoeklicht* en data gestuurde bestrijding van adres- en woonfraude. We voeren de afspraken van het nieuwe *convenant Zoeklicht* uit, evenals de gemaakte afspraken in het plan van aanpak data gestuurde bestrijding van adres- en woonfraude.

7. Financiën

25. Inzet inkomensafhankelijke huurverhoging

Met deze prestatieafspraken 2020-2023 spreken partijen af dat is voldaan aan de voorwaarde uit de Wet Doorstroming Huurmarkt Art. 54 lid 2 onderdeel d. Daarin is bepaald dat opbrengsten van woningen waarvan de huur is verhoogd middels een Inkomensafhankelijke Huurverhoging niet in de Huursom worden meegenomen als deze opbrengsten worden ingezet voor in prestatieafspraken vastgelegde investeringen. De inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden benut voor de investeringen in kwaliteit en duurzaamheid, zoals opgenomen in de hier voorliggende prestatieafspraken.

26. Financiële transparantie/ IJkpunt

We zetten de (financiële) transparantie uit de *Samenwerkingsafspraken 2015-2019* voort. De corporaties bieden de gemeente en de huurders jaarlijks inzicht in de ontwikkeling van de financiën en de voorgenomen werkzaamheden van de corporaties. Hiertoe gebruiken de corporaties het kasstroommodel en het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden. We betrekken deze gegevens bij de bespreking van de monitor van de prestaties.

27. Achtervang

Corporaties kunnen om financiering aan te trekken gebruik maken van borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De gemeenten en het Rijk vormen de achtervang voor het WSW. Met deze borging kunnen de corporaties goedkoper geld lenen. De gewenste investeringen in de sociale woningbouw worden hiermee (beter) haalbaar.

De gemeente en corporaties bespreken halfjaarlijks de ontwikkeling van de borgingsbehoefte van de corporaties. De gemeente stelt voor de gewenste volkshuisvestelijke prestaties in Amsterdam borgingsruimte beschikbaar bij het WSW, op basis van de borgingsbehoefte en haar eigen risicoanalyse.

28. Vergroten investeringscapaciteit

Corporaties, gemeente en huurderskoepels onderzoeken hoe de gemeente een verdere bijdrage kan leveren aan de investeringscapaciteit van de corporaties. Hiervoor verkennen de partijen de mogelijkheden voor een alternatieve financieringsfaciliteit door de gemeente en het wegnemen van belemmeringen op de investeringscapaciteit voor middeldure huur vanuit de Niet-Daeb-tak.

De corporaties en de gemeente bespreken deze financieringsfaciliteit en het investeren vanuit Niet-Daeb gezamenlijk met het WSW.

De gemeente is eventueel bereid om in afwijking van de eigen gemeentelijke kaders middelen ter beschikking te stellen om de omvang van de voorraad sociale en middeldure huurwoningen te vergroten.

8. Monitoring en Aanspreekbaarheid

29. Monitoring en aanspreekbaarheid

- (Afspraak 26-a) We maken meerjarige afspraken, voor vier jaar, met een jaarlijkse cyclus van monitor en bestuurlijke bespreking van de monitor. Dit biedt, mede in relatie tot de actuele ontwikkelingen, de mogelijkheid voor bijsturing of herijking.
- (Afspraak 26-b) Jaarlijks stellen we een monitorrapportage op waarin wordt gerapporteerd over de te leveren prestaties, zoals per onderwerp gemarkeerd, van de woningcorporaties, de gemeente Amsterdam en de FAH (voor zover van toepassing).
- (Afspraak 26-c) In het voorjaar van 2020 ontwikkelen we met de drie partijen gezamenlijk de monitor voor de komende vier jaar.
- (Afspraak 26-d) In het eerste kwartaal van elk kalenderjaar komen de partijen bestuurlijk bij elkaar om de voortgang en om eventuele ontwikkelingen en signalen te bespreken.
- (Afspraak 26-e) In het tweede kwartaal van elk kalenderjaar komen de partijen bestuurlijk bij elkaar om de monitoringrapportage met elkaar te bespreken.
- (Afspraak 26-f) Corporaties geven hun eigen koepels de gelegenheid om voorafgaand aan het tweede bestuurlijke gesprek met hun eigen corporatie in gesprek te gaan over de monitorrapportage.
- (Afspraak 26-g) In dit tweede bestuurlijk overleg wordt ook besproken of gewijzigde omstandigheden aanleiding zijn voor het aanpassen van gemaakte afspraken.
- (Afspraak 26-h) Met betrekking tot de woningcorporaties geldt dat alle afspraken, rapportages en besprekingen zich niet richten op de individuele, maar op de collectieve prestaties. Daarbij worden de individuele bijdragen wel inzichtelijk gemaakt, maar deze worden geen onderdeel van de monitor.
- (Afspraak 26-i) Partijen spreken af met elkaar in overleg te treden over de afspraken, wanneer zich externe omstandigheden voordoen die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken. Dat kunnen bijvoorbeeld ontwikkelingen zijn in Rijksbeleid of veranderde economische ontwikkelingen.

Deze cyclus vervangt voor Amsterdam de wettelijke cyclus, waarbij ieder jaar opnieuw prestatieafspraken worden gemaakt, op basis van een jaarlijks activiteitenoverzicht en bod.

Ondertekening

Federatie Amsterdamse Huurderskoepels,

Eva Visser
Voorzitter

Nelleke Lindhout
Secretaris

Huurderskoepels,

Huurderskoepel de Key,
Huurdersvereniging Arcade
Helmie Bijleveld
Voorzitter

Huurderskoepel Ymere, HYA

Peter Weppner
Voorzitter

Huurderskoepel de Alliantie,
HBVA Amsterdam
Levina Schüller
Voorzitter

Huurderskoepel Stadgenoot,
Huurgenoot
Chris Vonk
Secretaris

Huurderskoepel Eigen Haard, HBO Argus
Eva Visser

Bewonersraad Rochdale
Vera van Lieshout
Secretaris

De gemeente Amsterdam,

Laurens Ivens
Wethouder Bouwen en Wonen

Marieke van Doorninck
Wethouder Duurzaamheid Grond en Ontwikkeling

Ronald Mauer
Stadsdeelbestuurder Nieuw-West

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties,

Khalid Boutachekourt
Voorzitter

De woningcorporaties:

Stadgenoot
Marien de Langen
Bestuurder

Ymere
Karin Laglas
Voorzitter Directieraad

Eigen Haard
Bert Halm
Bestuursvoorzitter

De Alliantie Amsterdam
Eddo Rats
Directeur

Woningstichting Rochdale
Hester van Buren
Bestuursvoorzitter

Woonstichting De Key
Leon Bobbe
Directievoorzitter

Stichting Duwo
Christien Willems
Regio Directeur

Woonzorg Nederland
Cees van Boven
Voorzitter Raad van Bestuur

Habion
Peter Boerenfijn
Directeur/bestuurder

Bijlage 1: Verwijzing lopende programma's en convenanten

1. ACE Aanvullend Convenant Erfpacht
Zie Artikel 36 Uitwerking samenwerkingsafspraken 2015-2020
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/afwc-ha-gemeente/>
2. Actieplan Wooncoöperaties Amsterdam
<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/nieuws/ruim-baan-wooncooperaties/>
3. Amsterdamse Aanpak ernstige woningvervuiling
<https://www.amsterdam.nl/sociaaldomein/zorgprofessionals/verbetering-aanpak/>
4. Amsterdam agenda Armoede en Schulden 2019-2022
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/gemeenteraad/nieuws-gemeenteraad/2019/4-en-5-september-2019/>
5. Amsterdamse Kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering 2015-2019
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/stedelijke/kaderafspraken/>
6. Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/07/02/beleidskader-gemeentelijk-woonwagen-en-standplaatsenbeleid>
7. City Deal Aardgasvrij
<https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2017-268/1/bijlage/exb-2017-268.pdf>
8. Convenant Splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/verkoop-soc-huurwon/>
9. Convenant Beter Buren (Vervolgovereenkomst Buurtbemiddeling Amsterdam 2019-2022)
<https://www.beterburen.nl/home/>
10. Convenant studentenhuisvesting 2019-2022
<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjxOj81LLIAhWMGuwKHajMBPMQFjACegQIARAC&url=https%3A%2F%2Fcampus.uva.nl%2Fbinaries%2Fcontent%2Fassets%2Fsubsites%2Fhuisvestingsontwikkeling%2Fnl%2Funiversiteitskwartier%2F2019%2Fomhp-studentenhuysvesting%2F190328---convenant-studentenhuysvesting-amsterdam.pdf&usq=AOvVawooSnE33qnYGGXsilTDcNQv>

11. Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/verkoop-soc-huurwon/>
12. Convenant meldpunt Zorg en woonoverlast
<http://www.afwc.nl/onderzoeken-en-publicaties/afspraken-met-gemeente-en-partners/>
13. Convenant studentenhuysvesting 2019-2022
<http://www.afwc.nl/onderzoeken-en-publicaties/afspraken-met-gemeente-en-partners/>
14. Convenant Zoeklicht
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=2ahUKEwi6td6q1LLIAhXR16QKHRU-AtYQFjABegQIBBAC&url=https%3A%2F%2Fassets.amsterdam.nl%2Fpublish%2Fpages%2F897045%2Fconvenant_zoeklicht.pdf&usg=AOvVawoPkHAGoDmeOmOpBcEyx7Lp
15. Eropaf en Vroeg Eropaf
<https://www.amsterdam.nl/beleidwerkeninkomen/21-schulden/21-1-signalering/21-1-2-vroeg-eropaf/>
16. Handboek natuur inclusief bouwen en ontwerpen
<https://www.arnhemklimaatbestendig.nl/wp-content/uploads/20190228-Natuurinclusief-bouwen-en-ontwerpen-TOE-Brochure-NIB-2018-v4.pdf>
17. Kaderafspraken
Zie 5. Amsterdamse Kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering 2015-2019
18. Nieuwe richtlijnen aanpasbaar bouwen
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/ouderenhuisvesting/>
19. Objectieve meetlat woningkwaliteit
<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/woningkwaliteit/kwaliteit/>
20. Ontwikkelbuurten
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/ambities/fijne-buurten/ontwikkelbuurten/>
21. Plan Jongeren en studentenhuysvesting 2019-2022
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/college/wethouder/laurens-ivens/persberichten/10-500-studenten/>
22. Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/huisvesting/>
23. Programmaplan ouderenhuisvesting 2019-2022

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=2ahUKEwiagv7c1bLIAhWMI1AKHZ9RC8AQFjABegQIARAC&url=https%3A%2F%2Fassets.amsterdam.nl%2Fpublish%2Fpages%2F822304%2Fprogrammaplan_ouderenhuisvesting_2019-2022_def_140219.pdf&usq=AOvVaw1WaScSqiD678GZ_LCCdAMw

24. Programma Woningkwaliteit

<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/558711/Raadscommissie%20Wonen%20oen%20Bouwen%2017-04-2019>

25. Samenwerkingsafspraken 2015- 2019

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

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/afwc-ha-gemeente/>

Bijbehorende uitwerking samenwerkingsafspraken 2015-2019

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/afwc-ha-gemeente/>

26. Subsidieregeling Gebiedsgericht Aardgasvrij

<https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B776A647D-F3F3-44BC-9D4E-D371CE0974B8%7D>

27. Tien werkafspraken Thuis in de wijk

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/huisvesting/10-werkafspraken/>

28. Treiteraankpak

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/treiteraankpak/>

29. Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2015-2020

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/verkoop-soc-huurwon/>

30. Uitwerking samenwerkingsafspraken 2015-2019

Zie 25. *Samenwerkingsafspraken 2015-2019*

31. Verhuisregeling Van Hoog Naar Laag

<https://www.woningnetregioamsterdam.nl/Paginas/HoogLaag>

32. Verhuisregeling Van Groot Naar Beter

<https://www.woningnetregioamsterdam.nl/Paginas/Van%20Groot%20naar%20Beter>

33. Vroeg Eropaf

Zie 15. *Eropaf en Vroeg eropaf*

34. Wet doorstroming huurmarkt

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2016-158.html>

35. Woningwet

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2019-07-01>

36. Woonlasten akkoord

<https://www.amsterdam.nl/werk-inkomen/pak-je-kans/passende-huur/>

Bijlage 2: Lijst kritische projecten noodzakelijk voor beoogde groei voorraad sociale huurwoningen

De saldo-afspraken van gemiddeld 750 woningen per jaar (meerjarig gemiddelde over 2020-2023) is een stevige ambitie die we onszelf opleggen. Voor het realiseren van de beoogde groei van de voorraad is het noodzakelijk dat de tijdelijke woningen van de Key op het Zeeburgereiland gedurende deze afsprakenperiode in exploitatie blijven.

Verder is de beoogde groei van de voorraad sociale huurwoningen mede gebaseerd op de geplande oplevering van concrete projecten. Voor de volgende projecten zullen corporaties en gemeente zich de komende jaren gezamenlijk moeten inspannen om de planontwikkeling zo vorm te geven dat binnen de afsprakenperiode ook tot oplevering wordt gekomen:

- Echtenstein (Rochdale)
- K-midden (Rochdale)
- Kavel 5 en 7 Houthavens (Ymere)
- IJdoornlaan (Ymere)
- Sluisbuurt (DUWO)
- De Venser (Stadgenoot)
- Kubus-Katrijp & Vianny Kerk (Stadgenoot)
- Groenehuys & Hoekenes (Stadgenoot)
- Struykenkade (Stadgenoot)
- Hendrik de Keijserschool (Stadgenoot).
- Jacob Geelbuurt Oost (Alliantie)
- Molenwijk (Alliantie)
- Sloterdijk Kavel L (Alliantie)
- Buiksloterweg (Eigen Haard)
- Papaverdriehoek (Eigen Haard)
- Savornin Lohmanstraat/Van Swietenhof (Eigen Haard)

Daarnaast moeten we er samen alles aan doen om de gemeentelijke locaties, waar in de afgelopen periode corporaties aan zijn gekoppeld (bijvoorbeeld de Sluisbuurt), tot ontwikkeling te brengen, zodat hier binnen deze planperiode daadwerkelijk sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.

Bijlage 3: IJzeren voorraad atelierwoningen

Afspraken vastgelegd op 20 juni 2017, door de drie partijen samenwerkingsafspraken 2015-2019

Atelierwoningen dienen te worden gebruikt om naast bewoning allerlei soorten kunst uit te oefenen, van muziekoefening tot allerlei vormen van beeldende kunst. Om alle atelierwoningen van corporaties onder de ijzeren voorraad te scharen, is er gezocht naar een ruime definitie. Een definitie waaronder sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen vallen, grote en kleine atelierwoningen, woningen met één werkruimte of woningen met meerdere kamers/werkruimten. De volgende ruime definitie is daarom 20 juni 2017 gekozen om de ijzeren voorraad te bepalen::

'Een atelierwoning is een sociale- of vrije sectorhuurwoning met tenminste één ruimte ten behoeve van kunstproductie'

Verhuringen van atelierwoningen

Bij het vrijkomen van de atelierwoningen worden de woningen via de zogenaamde toptoets voor vijf jaar toegekend aan een (erkend CAWA) kunstenaar. Na vijf jaar wordt er opnieuw getoetst volgens het vigerend Amsterdams broedplaatsenbeleid of er nog aanspraak kan worden gemaakt op de atelierwoning.

Opmerkingen

1. De adressen van de atelierwoningen kunnen wijzigen. Voorwaarde is dat de ijzeren voorraad van tenminste 293 atelierwoningen in stand wordt gehouden.
2. Verkoop van atelierwoningen zonder compensatie aan een andere corporatie is mogelijk als die corporatie behoort tot de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) of als die corporatie de hier geformuleerde afspraak over de atelierwoningen onderschrijft. Deze atelierwoningen blijven zodoende behoren tot de ijzeren voorraad van 293 atelierwoningen van corporaties.
3. Complexen die specifiek als complex met atelierwoningen zijn gebouwd, worden in voorkomende gevallen van verkoop, bij voorkeur verkocht aan een culturele partij/instelling/stichting. De kopende partij dient de atelierwoningen bij voorkeur volgens de CAWA regeling met een toptoets te verhuren.

De adressen worden niet openbaar en worden vertrouwelijk ter informatie naar de gemeente gestuurd. De adressen zijn beschikbaar voor ambtenaren die ten behoeve hun werk die adressen nodig hebben en kunnen vertrouwelijk/kabinet ter inzage worden gelegd voor de verantwoordelijk wethouder en voor raadsleden.

Bijlage 4: Verklarende Woordenlijst

Onderstaande begrippen zijn bedoeld ter verduidelijking van de Prestatieafspraken 2020-2023. Aan de onderliggende definities kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Aanpasbaar bouwen

Richtlijnen voor de woningplattegrond om ervoor te zorgen dat woningen optimaal gebruikt kunnen worden door bewoners die slecht ter been zijn en/of gebruik maken van een handbewogen rolstoel, zodat zij geen belemmering ondervinden bij het gebruiken van alle belangrijke functies in de woning.

ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht).

Zie bijlage 1. Gerelateerde convenanten en programma's

Achtervang

De achtervang van de gemeente is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel. Pas als het WSW niet de betaalverplichtingen van corporaties kan voldoen, verstrekt de gemeente (en het Rijk) renteloze leningen aan het WSW.

Amsterdamse warmtemotor

Onder de projectnaam 'Amsterdamse warmtemotor' wordt verkend of er versneld CO₂ kan worden gereduceerd door woningen van het aardgas af te halen en aan te sluiten op een warmtenet.

Atelierwoning

Zie bijlage 4 IJzeren Voorraad atelierwoningen.

Een huurwoning met tenminste één ruimte bestemd en geschikt voor kunstproductie.
Bron: Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (geldig vanaf 1 januari 2019)

Aftoppingsgrens

De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Boven de aftoppingsgrens wordt nog 40% of 0% van de huurprijs vergoed, afhankelijk van het type huishouden. Bron: Staat van de Volkshuisvesting, Jaarrapportage 2019, Ministerie van BZK, Mei 2019.

City Deal Aardgasvrij

Zie bijlage 1. Gerelateerde convenanten en programma's

In de City Deal Aardgasvrij werken gemeente, corporaties, netbeheerder en warmtebedrijven samen aan een duurzame en betaalbare warmtevoorziening zonder fossiel gas.

CO₂ monitor

De CO₂ monitor is een instrument om de vermindering van de CO₂ uitstoot door de Amsterdamse corporatiewoningen te meten. Hiermee wordt in beeld gebracht wat het effect van de duurzaamheidsmaatregelen op de CO₂ uitstoot is.

Coöptatierecht

a Het recht van de achterblijvende huurders om een nieuwe huurder te kiezen.

De Amsterdamse Wooncoöperatie Standaard:

Zie ook bijlage 1. Gerelateerde convenanten en programma's

Uit het actieplan Wooncoöperaties Amsterdam: om het realiseren van wooncoöperaties mogelijk te maken en te versnellen, is het essentieel dat de gemeente in de randvoorwaardelijke sfeer stimuleert en faciliteert. Dat betekent dat mogelijk beleid moet worden aangepast. Er wordt toegewerkt naar een Amsterdamse wooncoöperatiestandaard: een set gemeenschappelijke randvoorwaarden (Eisen aan coöperaties, Huisvestingsverordening, Doelgroepenverordening, Erfpachtbepalingen, Waardebepaling, Financiering).

Daeb/ niet-Daeb

Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb).

Daeb-activiteiten zijn:

A. Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen

Dit is de belangrijkste taak van woningcorporaties: het huisvesten van mensen met een smalle beurs.

B. Beheer van maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is bijvoorbeeld een buurthuis, wijkbibliotheek of opvanghuis. Het maatschappelijk vastgoed moet liggen in gebieden waar de corporatie woningen bezit. Corporaties mogen 10 procent van hun maatschappelijk vastgoed een commerciële functie geven (zoals een kapperszaak of een huisartsenpraktijk). Voor verpleeg- en verzorgingshuizen gelden tijdelijk soepeler regels.

C. Investeren in leefbaarheid

Hierbij gaat het om activiteiten om de leefbaarheid in een wijk te verbeteren. Bijvoorbeeld huismeesters of inzet om overlast te bestrijden. Corporaties mogen hier niet meer dan € 125 (prijspeil 2016) per woning aan uitgeven. Verder geldt dat de corporatie alleen de uitgaven mag doen in wijken waar zij bezit heeft.

Onder de **niet-daeb activiteiten** valt de ontwikkeling van:

A. huurwoningen in de vrije sector (geliberaliseerd);

B. koopwoningen;

C. commercieel vastgoed.

Voor niet-daeb activiteiten gelden strenge eisen. Alleen onder strenge voorwaarden mogen woningcorporaties commerciële activiteiten ondernemen. Zo blijft het mogelijk om vrije

sectorwoningen te bouwen in een wijk waar huizen gesloopt worden. Bijvoorbeeld voor een betere mix van lagere en hogere inkomens in de wijk.

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/activiteiten-woningcorporaties>

Energielabel

Het energielabel voor woningen geeft aan hoe energiezuinig een huis is, in vergelijking met ander huizen van hetzelfde type. Er zijn verschillende klassen: energielabel A++ (zeer energiezuinig) tot en met G (zeer onzuinig).

Energietransitie

Energietransitie is de overgang naar een situatie waarin de energievoorziening structureel anders van aard en vorm is dan in het huidige energiesysteem. In dit nieuwe systeem is fossiele brandstof grotendeels vervangen door duurzame energiebronnen, is er veel aandacht voor energiebesparing en energieopslag en is de energievoorziening meer decentraal georganiseerd.

Erfpacht (voortdurende erfpacht voor woningcorporaties)

De gemeente geeft aan woningcorporaties percelen uit in voortdurende erfpacht. Erfpacht is een recht om een aan een ander toebehorend stuk grond te gebruiken. De gronduitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken van 50 of 75 jaar. Corporaties betalen voor dit tijdvak een afkoopsom, een bedrag-ineens dat in plaats komt van een jaarlijkse canon.

De afkoopsommen en grondprijzen die voor woningcorporaties gelden zijn vastgelegd in de prestatieafspraken en worden jaarlijks door de gemeente geactualiseerd en gepubliceerd in het Gemeenteblad.

De voorwaarden die gelden voor het gebruik van de grond zijn vastgelegd in Algemene Bepalingen 1998 (van toepassing bij gronduitgifte ten behoeve van sociale woningen) en in Algemene Bepalingen 2000 (van toepassing bij gronduitgifte ten behoeve van marktwoningen en overige bestemmingen).

Eropaf/ Vroeg eropaf

Al enkele jaren worden mensen die dreigen het huis te worden uitgezet thuis door maatschappelijk hulpverleners bezocht in het kader van het project Eropaf. Doelgroep voor Eropaf zijn mensen met huurschulden of betrokkenen bij huurders die huurschulden hebben, zoals: hulpverleners, familie, corporaties e.a. Aanmelding gaat via het Meldpunt Eropaf bij SOM (tel 020 561 1296, SOM). Klanten dienen woonachtig te zijn en ingeschreven op een adres in Amsterdam. De hulpverlening varieert van telefonische informatie en advies tot schuldbemiddeling tot verwijzing naar een hulpverleningsinstantie

Vroeg eropaf

In het kader van het voorkomen van huisuitzettingen, afsluiting energie of overdracht van wanbetalers aan het Zorginstituut Nederland worden personen met twee maanden huurachterstand, vier maanden energieachterstand bij Nuon en de ziektekostenverzekeringklanten met 3 á 4 maanden premie achterstand aangemeld bij het project Vroeg Eropaf.

Vroeg Eropaf geeft deze aanmeldingen door aan een schuldhulpbureau in de omgeving van de klant. Het bureau neemt binnen 14 dagen contact op met de klant. Dit kan zowel via de telefoon of met een huisbezoek. Doel van deze acties is om indien nodig, de klant aan te melden voor schuldhulpverlening en zo ontruiming, afsluiting energie of verkoop inboedel te voorkomen.

GBO

Gebruiksoppervlakte.

Geclusterde ouderenwoning

Ruimtelijk geclusterde wooneenheden waar (overwegend) ouderen permanent en zelfstandig wonen met een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting. Het gaat daarbij om:

- Clusters van minimaal vijf wooneenheden, geen maximum er is een gezamenlijke ruimte die gericht is op ontmoeting; de woonvorm is voor minimaal 50% bestemd voor 55-plussers;
- Het gaat niet om intramurale zorginstellingen. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte zorg- en/of servicediensten, niet noodzakelijk.

Geregelde betaling

Op verzoek van Amsterdammers kan de gemeente hun vaste lasten in houden op de uitkering (geregelde betaling). Dat kan tijdelijk zijn, bijvoorbeeld als er mensen door een stressvolle gebeurtenis hun financiën even niet meer overzien of langdurig, bijvoorbeeld als er sprake is van een lichte verstandelijke beperking.

waardoor functioneren in onze complexe samenleving ingewikkeld is.

Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Deze is afhankelijk van inkomen en huurprijs. Zie ook huurprijsgrenzen.

Bron: Staat van de Volkshuisvesting, Jaarrapportage 2019, Ministerie van BZK, Mei 2019

IJzeren voorraad Atelierwoningen

Zie bijlage 4. IJzeren voorraad Atelierwoningen.

Jongeren en studentenhuisvesting

Zie bijlage 1. Gerelateerde convenanten en programma's

Kwaliteitskortings grens

De kwaliteitskortingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Is de huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet kwaliteitskorting omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee brengt.

Boven deze grens krijgen huurders een korting van 35 procent op de huurtoeslag.

Bron: Staat van de Volkshuisvesting, Jaarrapportage 2019, Ministerie van BZK, Mei 2019

Liberalisatie grens

De huurliberalisatiegrens (> dan € 720,42 prijspeil 2019) bepaalt of u een sociale-huurwoning bewoont of een woning in de vrije sector.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>

Onzelfstandige woonruimte:

Woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;
Bron: Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (geldig vanaf 1 januari 2019)

Ouderenhuisvesting

Huisvesting voor de doelgroep ouderen. Het programma ouderenhuisvesting hanteert voor zijn doelgroep de leeftijdsgrens 65+. Dit was traditioneel de pensioengerechtigde leeftijd. De meeste onderzoeken, rapportages en monitors hanteren deze grens voor de doelgroep ouderen. Als de uitvoering van het programma aanleiding geeft deze grens te herzien, dan kan die worden heroverwogen.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten vanaf 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. De norm geldt voor alle nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen. Daarnaast probeert de overheid de huurtoeslag beheersbaar te houden.
Bron: Staat van de Volkshuisvesting, Jaarrapportage 2019, Ministerie van BZK, Mei 2019.

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Deze grens is in 2017 voor eenpersoonshuishoudens € 22.200; voor meerpersoonshuishoudens is dit € 30.175. De primaire doelgroep van een woningcorporatie zijn de huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens, zie onderstaande tabel

	2017	2018	2019
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 22.200	€ 23.275	€ 23.850
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 22.200	€ 30.275	€ 31.000
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 30.150	€ 23.450	€ 24.275
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 30.175	€ 31.100	€ 32.100

Rolstoelwoningen

Een woning bestemd en geschikt voor zelfstandig rolstoelgebruik;
Bron: Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (geldig vanaf 1 januari 2019).

Secundaire doelgroep

Groep in de samenleving bestaande uit huishoudens met een inkomen net boven de inkomensgrens van de primaire doelgroep. Deze groep kan gezien het inkomen zich in de praktijk moeilijk een koopwoning veroorloven. Aan de andere kant kunnen zij wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag.

De secundaire doelgroep zijn de huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens. Dat betekent alle huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 38.035 (prijspeil 2019). Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag.

Sociale huurwoning

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een sociaal huurcontract en woningen met een huur onder de liberalisatiegrens. De meeste sociale huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam zijn in het bezit van woningcorporaties.

Bron: Staat van de Volkshuisvesting, Jaarrapportage 2019, Ministerie van BZK, Mei 2019.

Tender

Tender wordt in het Engels gebruikt voor het Nederlandse begrip aanbesteding. Een tender is een procedure waarbij door middel van inschrijving getracht wordt een bepaalde dienst of product te verkrijgen, die op basis van factorenafweging wordt verleend of verstrekt. Factoren zijn vaak prijs en/of kwaliteit.

Top 600

De Top600 is een lijst van 600 personen die de afgelopen jaren relatief veel high-impact delicten hebben gepleegd. Het gaat dan om overvallen, straatroven, woninginbraken, zware mishandeling, openlijke geweldpleging en moord/doodslag.

Transitievisie Warmte

De Transitievisie warmte geeft aan welke warmtevoorziening per wijk het meest voor de hand ligt en op welke termijn de wijk aardgasvrij kan worden. De Transitievisie wordt door de gemeente opgesteld, in samenwerking met vastgoedeigenaren (corporaties en particuliere verhuurders), Amsterdammers, netbeheerders, energiebedrijven. De Amsterdamse Transitievisie Warmte is naar verwachting voorjaar 2020 gereed.

Urgentieverlening

Urgentieverklaring: de door burgemeester en wethouders verleende beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie wordt ingedeeld;

Verhuurderheffing

Een heffing die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Hiermee worden huurwoningen bedoeld waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag (liberalisatiegrens). De heffing wordt berekend over de waarde van gereguleerde ofwel sociale huurwoningen en geldt voor verhuurders van meer dan tien huurwoningen.

VvE's (gemengde VvE's)

Als een gebouw door middel van een splitsingsakte wordt gesplitst in appartementen die los verkocht kunnen worden, moet er een vereniging van eigenaars opgericht worden. De

eigenaren van de appartementen zijn automatisch ('van rechtswege') lid van die vereniging. Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de appartementsrechten. Hieronder valt met name het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken. Welke zaken gemeenschappelijk zijn, staat beschreven in de splitsingsakte.

Een **gemengde VvE** bestaat uit appartementsrechten van een groot eigenaar (bijvoorbeeld een corporatie), eigenaar-bewoners en/of verhuurders.

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw, privaatrechtelijke instelling, zorgt er voor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties.

WSM (Wettelijk Sociaal Minimum)

Het wettelijk sociaal minimum is het minimale bedrag dat een persoon nodig heeft om in zijn of haar levensonderhoud te kunnen voorzien. De overheid heeft hiervoor een normbedrag opgesteld, dat ze ieder half jaar aanpast. Het sociaal minimum is meestal even hoog als een bijstandsuitkering. Bron (rijksoverheid.nl).

Woonbehoefteprofiel

Een woonbehoefteprofiel bevat de benodigde informatie over de gewenste essentiële kenmerken van de woning en omgeving, die van toepassing zijn voor de persoon met urgentie. Dit wordt aangeleverd door de zorgaanbieder. Dit profiel helpt de medewerker verhuur van de corporatie om een beter passende woning aan te bieden aan de zorgaanbieder ten behoeve van de huurder die uitstroomt uit de Maatschappelijke Opvang of Bescherm Wonen. Omdat het profiel zich toespitst op de woningbehoefte hoeft geen privacygevoelige informatie te worden gedeeld.

Wooncoöperaties

Zie bijlage 1. Gerelateerde convenanten en programma's

Een vorm van collectief wonen. Gezamenlijk geven bewoners vorm aan zelfbeheer en zelfbestuur.

Woonfraude

Onder woonfraude wordt verstaan: onrechtmatige bewoning zonder daartoe de vereiste vergunning, dan wel in strijd handelen met het huurcontract voor woning en tevens kan het betrekking hebben op onrechtmatig gebruik van de woning dat is strijd is met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Woonlasten

Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheek- en onderhoud en verbeteruitgaven bij eigenaren-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra. Bron: Staat van de Volkshuisvesting, Jaarrapportage 2019, Ministerie van BZK, Mei 2019

Woonwagens

Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst. - standplaats, zijnde een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten. Bron: Woningwet

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

Bron: Staat van de Volkshuisvesting, Jaarrapportage 2019, Ministerie van BZK, Mei 2019

Zorghuisvesting

Zorghuisvesting gaat vaak om Verpleeg- en verzorgingshuizen. Een verpleeghuis is een gebouw waarin ouderen langdurig intramuraal verblijven met een zware zorg indicatie. In een verzorgingshuis verblijven ouderen met een lichte zorgindicatie (die sinds 2015 echter niet meer wordt afgegeven).

Het gaat bij verpleeg- en verzorgingshuizen om onzelfstandig wonen, ouderen hebben geen eigen huurcontract. De zorgvraag is leidend. Het verzorgingshuis houdt op te bestaan. Ouderen willen langer zelfstandig (thuis) blijven wonen, ontvangen daar de nodige hulp en ondersteuning (extramuralisering/scheiding wonen en zorg) en gaan op latere leeftijd of met een zwaardere zorgvraag naar een verpleeghuis (intramuraal).