Bijlage: Uitvoeringsagenda Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting 2024 – 2025

Doelen Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV)
Doel 1 Meer woningen
Doel 2 Betaalbaarder wonen
Doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben
Doel 4 Passender wonen
Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit
Doel 6 Betere positie van huurders en woningzoekenden[1]
Doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen

2024			
Q1			
Doel	Onderwerp	Inhoud	Proces
AAV-breed	Nieuwe prestatieafspraken met huurderskoepels en woningbouwcorporaties 2024 – 2027	De nieuwe prestatieafspraken dragen in de uitvoering bij aan alle doelen uit de AAV. Er zijn 11 moties en 6 toezeggingen uit raadsbehandeling van 28 februari 2024 die worden opgepakt. De uitvoering van de afspraken heeft nu de prioriteit. Onderdeel van de afspraken zijn bijvoorbeeld de aanpak van de E, F en G-labels en de agenda Doorstroomaanpak.	Ondertekening van de prestatieafspraken vindt plaats op 14 maart 2024.
AAV-breed	Jaarrapportage Woningbouw 2023	Elk jaar wordt twee keer gerapporteerd over de woningbouwproductie. Het Woningbouwplan 2022 – 2028 is daarbij het uitgangspunt. Daar staan de woningbouwambities verwoord. De Jaarrapportage Woningbouw is het meest uitgebreid en gaat in op hoeveel woningen er in Amsterdam in het afgelopen jaar in aanbouw zijn genomen, hoe de planvoorraad er komend jaar uitziet en op de samenstelling van de planvoorraad naar segment en doelgroep. De cijfers worden geanalyseerd en marktomstandigheden besproken met de betrokken partijen zodat inzicht wordt verkregen in de ontwikkeling en gekeken kan worden naar mogelijke verbeteringen.	De Jaarrapportage Woningbouw 2023 is op 13 februari 2024 gepubliceerd.
Doel 2	Evaluatie en uitkomst onderzoek uitbreiding opkoopbescherming	Het college deelt de resultaten van een eerste evaluatie en onderzoek naar mogelijke uitbreiding van de opkoopbescherming. Er blijken in 2022 minder goedkope en middeldure woningen te zijn gekocht door verhuurders en het aantal koopwoningen is toegenomen. De Huisvestingswet biedt geen mogelijkheid de grens voor de opkoopbescherming te verhogen naar een waarde waar 80% van de koopwoningen onder valt.	De raadsinformatiebrief Evaluatie en onderzoek ophoging opkoopbescherming is geagendeerd voor de vergadering van de commissie Woningbouw en Volkshuisvesting van 13 maart 2024.
Doel 5	Lancering energiebespaarservice 2.0	De Energiebespaarservice helpt Amsterdamse huishoudens met het verlagen van hun energieverbruik. Deze nieuwe variant van de Energiebespaarservice is gericht op 165 buurten in de stad waar bewoners de ondersteuning het hardst nodig hebben.	Resultaten van de aanbesteding zijn geagendeerd voor de raadsvergadering op 28 maart 2024.
Q2 2024			

[1] De titel van doel 6 is gewijzigd van ‘Betere positie van Amsterdammers’ in ‘Betere positie van huurders en woningzoekenden' omdat dit de inzet beter weergeeft.

Doel	Onderwerp	Inhoud	Proces
Doel 1	Evaluatie Leegstandverordening	Vanaf 2023 mag de gemeente Amsterdam in de vorm van een experiment op grond van de Crisis en Herstelwet meer doen om leegstand te stoppen. De evaluatie geeft inzicht in hoeverre de extra regels die vanaf 1 januari 2023 gelden in Amsterdam hebben geholpen bij een betere bestrijding van de woningleegstand. De evaluatie gaat over de periode van 1 januari 2023 tot 1 maart 2024.	De evaluatie Leegstandsverordening wordt naar verwachting geagendeerd voor de vergadering va de commissie Woningbouw en Volkshuisvesting van 12 juni 2024.
Doel 1	Prioriteitsbeleid handhaving Wonen	In het prioriteitsbeleid staat op welke vormen van woonfraude, slechte woningkwaliteit en leegstand het college met voorrang handhaving inzet. Prioritering heeft als doel effectief en rechtvaardig op te treden.	Het prioriteitsbeleid wordt voorbereid. Voor het zomerreces 2024 deelt het college het prioriteitsbeleid met de gemeenteraad.
Doel 1 en 3	Project stimuleren hospitaverhuur	Het college wil onnodige belemmeringen voor hospitaverhuur wegnemen en kijkt hierbij naar mogelijkheden in de regelgeving en voorlichting.	Het college informeert de gemeenteraad voor het zomerreces in 2024.
Doel 1, 2, 3 en 4	Start inspraaktraject Huisvestingsverordening 2025 over o.a. – Woningdeelbeleid – Toewijzingsregels voor middeldure huur – Flexwoningen voor hen die ze het hardst nodig hebben	- Woningdeelbeleid: Waar mogelijk wordt voorgesteld meer ruimte te bieden voor woningdelen, zoals hospitaverhuur en kamerverhuur. - Toewijzingsregels voor middeldure huur: De regering wil per 1 juli 2024 de Wet betaalbare huur invoeren. Deze wet reguleert de huren in het middensegment. De inzet is om per 1 januari 2025 een huisvestingsvergunning in te voeren voor middeldure huur. Zo wordt ingezet op het toewijzen van een middeldure aan huishoudens met een middeninkomen. - Flexwoningen: Op dit moment geldt volgens de Huisvestingsverordening voor de toewijzing van sociale huurwoningen die geen eigendom zijn van corporaties enkel een inkomenseis. Dit betekent dat het niet mogelijk is om groepen, waaronder statushouders, met voorrang te huisvesten in flexcomplexen die niet in eigendom zijn van corporaties. Daarom wordt voorgesteld om per 1 januari 2025 voorrangsregels op te nemen die van toepassing kunnen zijn op particuliere flexcomplexen. Per complex zal uiteindelijk bekeken worden welke doelgroepenmix gewenst is.	Het college geeft de voorstellen voor aanpassingen aan de Huisvestingsverordening 2025 rond juni 2024 vrij voor inspraak.
Doel 1, 2, 5, 6 en 7:	Handhavingsresultaten Wonen 2023	Jaarlijks geeft het college een overzicht van de inzet van handhaving op woonfraude, woningkwaliteit en leegstand en de resultaten hiervan.	De raadsinformatiebrief handhavingsresultaten wordt aangeleverd voor de commissie Woningbouw en Volkshuisvesting van 15 mei 2024.

Doel 3 en 7	Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen	Binnen het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) werkt de gemeente samen met woningcorporaties en zorgaanbieders aan het huisvesten en begeleiden van kwetsbare groepen. Hierbij gaat het om drie groepen: sociaal-medisch urgenten, uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen en statushouders.	Het college informeert de raad op over de resultaten van het PHKG 2023, de voornemens voor 2024 en de uitdagingen binnen het PHKG.
Doel 4	Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting	In de uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting wordt in beeld gebracht welke maatregelen worden genomen om te werken aan de opgave voor ouderenhuisvesting. Het gaat om maatregelen om de productie van geschikte ouderenwoningen te bevorderen, maatregelen om wonen en zorg in nabijheid te bevorderen en maatregelen op het gebied van voorlichting over langer zelfstandig wonen en verhuisondersteuning naar passende woningen.	Op 22 mei 2024 wordt de uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting aangeboden aan de raadscommissie Onderwijs Zorg en Armoedebestrijding/Woningbouw en Volkshuisvesting
Doel 4	Agenda Doorstroomaanpak	In de agenda Doorstroomaanpak wordt invulling gegeven aan de doelen over doorstroom in de AAV en de prestatieafspraken met huurderskoepels en woningbouwcorporaties. Hierin worden de punten vanuit het initiatiefvoorstel Passend voor Mokum ook meegenomen.	De agenda Doorstroomaanpak wordt samen met corporaties en huurderskoepels opgesteld en daarna gedeeld met de gemeenteraad.
Doel 5	Voortgangsrapportage isolatieoffensief	Dit is een rapportage over de voortgang van projecten en bereikte mijlpalen binnen het isolatieoffensief en monitoring van de effecten. Daarnaast worden wijzigingen in de begroting achter het isolatieoffensief aangekondigd.	De voortgangsrapportage wordt naar verwachting voor de raadscommissie Duurzaamheid en Circulaire economie van 16 mei 2024 aangeboden.

Q3 2024

Doel	Onderwerp	Inhoud	Proces
AAV-breed	Halfjaarsrapportage Woningbouw 2024	Cijfers over de aantallen in aanbouw genomen woningen en het planaanbod voor de komende jaren en analyse daarvan.	De halfjaarlijkse rapportage geeft een update van de woningproductie.
AAV-breed	Monitor Samenwerkingsafspraken 2020 – 2023	De Monitor Samenwerkingsafspraken over 2020 t/m 2023 is een eindrapportage over de afgesloten periode.	De Monitor Samenwerkingsafspraken 2020 – 2023 wordt in september 2024 geagendeerd voor de raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting.
Doel 2	Update gevolgen Wet betaalbare huur voor gemeente Amsterdam	Het wetsvoorstel Wet betaalbare huur ligt nu bij de Tweede Kamer. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen betekent dat een verbetering voor de betaalbaarheid van woningen in de stad. Als het wetsvoorstel niet wordt aangenomen, zoekt het college naar mogelijkheden om het proces van de vergunningverlening en handhaving op betaalbaarheid toch te verbeteren.	De raad wordt geïnformeerd over het wel of niet doorgaan van de Wet betaalbare huur en de daaropvolgende inzet van het college.
Doel 3	Stand van zaken voorrangsregeling beroepsgroepen	In de stand van zaken staan de voortgang en de belangrijkste resultaten van de beroepsgroepenregeling van het voorgaande jaar en eventuele nieuwe ontwikkelingen.	Het college informeert de raad over de resultaten van de beroepsgroepenregeling in 2023.

Q4 2024			
Doel	Onderwerp	Inhoud	Proces
Doel 1	Invoering escalatieladder toeristische verhuur	De escalatieladder toeristische verhuur wordt een raamwerk voor het toekomstige beleid van toeristische verhuur. Het is een instrument dat op basis van vooraf vastgestelde objectieve cijfers duidelijk maakt hoe en wanneer we nieuwe beperkende maatregelen zouden kunnen nemen. Daarmee kan sneller worden ingegrepen als schaarste aan woonruimte of de leefbaarheid van wijken verder worden aangetast door het in gebruik geven van woningen aan toeristen.	De beleidsmatige uitwerking van de escalatieladder wordt in het vierde kwartaal van 2024 verwacht.
Doel 1, 2, 3 en 4	Definitief voorstel Huisvestingsverordening 2025	Zie voorziene AAV-componenten bij inspraakvoorstel Q2 2024	
Doel 3	Voortgang regionale en landelijke afspraken fair share huisvesting kwetsbare groepen	Er vindt regionaal gesprek plaats in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) over een evenwichtigere verdeling van aandachtsgroepen. In het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting staat dat gemeenten worden geacht regionale afspraken te maken over de opgave die iedere gemeente bij de huisvesting van aandachtsgroepen, waaronder wettelijk verplichte urgent woningzoekenden, op zich neemt. Als deze wet wordt aangenomen hebben gemeentes nog een termijn van twee jaar om tot regionale afspraken te komen. Streven van het college is om zo snel mogelijk tot regionale afspraken te komen.	Het college zal de gemeenteraad informeren over de voortgang van de gesprekken met de MRA-gemeenten.
Doel 3	Versterking aanpak dakloosheid	In de versterking aanpak dakloosheid organiseert de gemeente meer opvang en huisvesting voor een grotere groep dak- en thuisloze mensen. Er wordt gewerkt aan 300-400 extra opvangplekken en meer inzet op preventie en begeleiding.	Het college informeert de raad over de versterking aanpak dakloosheid
Doel 4	Tussenstand Aanpak rolstoelwoningen	In de prestatieafspraken 2024-2027 is afgesproken om 84 rolstoelwoningen te realiseren tussen 2024-2026. Voor 2027 en verder kijken corporaties en gemeente naar de vraag en mogelijkheden om rolstoelwoningen te ontwikkelen. Hiermee borduren we voort op de gezamenlijk vastgestelde Aanpak Rolstoelwoningen uit 2021 waarin onder andere de ambitie is opgenomen om 208 rolstoelwoningen te realiseren in 8 jaar tijd.	Het college informeert de raad over de tussenstand van de Aanpak rolstoelwoningen.
Doel 6	Voortgangsresultaten Wet goed verhuurderschap	De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 ingegaan. De voortgangsresultaten gaan over de voortgang van de Wet goed verhuurderschap in het eerste jaar. Het college gaat in op de toestroom van het aantal meldingen en de stand van zaken rondom de handhaving van de wet.	De voortgangsresultaten worden in de vorm van een raadsinformatiebrief met de raad gedeeld.
Doel 7	Evaluatie Kaderafspraken 2020 - 2024 en nieuwe Kaderafspraken voor sloop en renovatie	De Amsterdamse Kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering geven richtlijnen over het participatieproces tussen corporaties en huurders en wat de rechten en plichten zijn van huurders en corporaties. Deze afspraken lopen steeds voor 5 jaar en worden dan geëvalueerd en herzien. De huidige afspraken lopen tot medio 2025. Met de evaluatie wordt inzichtelijk gemaakt of de Kaderafspraken de afgelopen jaren goed hebben gewerkt. Indien nodig worden de Kaderafspraken aangepast.	In een overleg tussen corporaties, FAH en de gemeente wordt gekeken hoe het participatieproces in sloop- en renovatieprojecten van corporaties in de afgelopen vijf jaar is verlopen. Knelpunten worden besproken en mogelijke oplossingen worden gezocht. De evaluatie is gestart in Q1 2024 en zal uiterlijk Q1 2025

			moeten leiden tot nieuwe Kaderafspraken.

2025			
Q1			
Doel	Onderwerp	Inhoud	Proces
AAV-breed	Jaarrapportage Woningbouw 2024	Deze rapportage gaat in op hoeveel woningen er in Amsterdam in het voorgaande jaar in aanbouw zijn genomen, hoe de planvoorraad er het volgend jaar uitziet en op de samenstelling van de planvoorraad naar segment en doelgroep. In de rapportage wordt verantwoording afgelegd over de behaalde resultaten in het voorgaande jaar. In de jaarrapportage wordt uitgebreid ingegaan op de oorzaken en de marktomstandigheden.	Elk jaar wordt twee keer gerapporteerd over de woningproductie. Dit is de meest uitgebreide rapportage.
Doel 3, 4 en 7:	Aanpak nieuwe woonzorgconcepten	Woonzorgconcepten zijn gericht op het zelfstandig wonen van kwetsbare groepen en langer zelfstandig wonen van ouderen. Hiervoor moeten wonen, zorg en welzijn in nabijheid gerealiseerd worden. In de Aanpak nieuwe woonzorgconcepten wordt uitgelegd hoe de gemeente de ontwikkeling van woonzorgconcepten met beleid kan faciliteren, stimuleren en waar nodig initiëren. Om hier meer grip op te krijgen wil het college in de periode 2024-2026 gespreid over de stad, met ondersteuning van de gemeente, diverse initiatieven (pilots) voor nieuwe woonzorgconcepten tot stand brengen.	Het college informeert de raadscommissies Onderwijs Zorg en Armoedebestrijding/ Woningbouw en Volkshuisvesting over de aanpak en de inzet voor de periode 2025-2027
Doel 4	Voortgangsrapportage uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting	Rapportage van de voortgang van de uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting. Hierbij worden de kansen voor nieuwbouw en productie in de bestaande voorraad in beeld gebracht.	Het college informeert de raadscommissies Onderwijs Zorg en Armoedebestrijding /Woningbouw en Volkshuisvesting.
Doel 7	Terugkeer in je buurt bij stedelijke vernieuwing	In het coalitieakkoord en de AAV zijn ambities over terugkeergarantie in de buurt opgenomen voor bewoners bij sloop of ingrijpende renovatie van de huidige woning. In samenwerking met woningbouwcorporaties, huurderskoepels en stichting !WOON wordt onderzocht hoe terugkeer in de buurt zoveel als mogelijk gegarandeerd kan worden en welke maatregelen wenselijk zijn.	Het college agendeert een voorstel in de gemeenteraad.
Q2 2025			
Doel	Onderwerp	Inhoud	Proces

Doel 1, 3, 4 en 5	Start inspraaktraject Huisvestings-verordening 2026	Wat betreft de AAV heeft het college op het moment van schrijven het volgende in voorbereiding voor wijzigingsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 2026: - Nieuwe regels tweede woningen: Voornemen is het aantal tweede woningen te beperken zodat er meer woningen voor permanente bewoning beschikbaar zijn. In 2024 wordt hier een participatietraject voor georganiseerd. - Mogelijk eerste stappen escalatieladder toeristische verhuur: Cijfers over de gevolgen van toeristische verhuur van woningen geven mogelijk grond om regels hierover aan te scherpen op basis van de escalatieladder toeristische verhuur. - Herziening splitsingsbeleid In de AAV is een herziening van het splitsingsbeleid aangekondigd. Het college wil het splitsingsbeleid actualiseren en mogelijk ook de prijsgrens en kwaliteitsgrens verhogen en het werkingsgebied verruimen. - Voorrangsregels voor pilots Betaalbare Koop: Betaalbare Koop (voorheen 'sociale koop') zijn koopwoningen tot €390.000 (prijspeil 2024). Sinds 1 januari 2024 kunnen gemeenten hier op grond van de Huisvestingswet voorrangsregels voor vaststellen. Het college gaat dit in 2024 nader uitwerken en bereidt hierin voorrang voor maatschappelijke beroepsgroepen voor.	Het college geeft de voorstellen voor aanpassingen aan de Huisvestingsverordening 2026 rond juni 2025 vrij voor inspraak.
Doel 1, 2, 5, 6 & 7	Handhavingsresultaten Wonen 2024	Jaarlijks geeft het college een overzicht van de inzet van handhaving op woonfraude, woningkwaliteit en leegstand en de resultaten hiervan.	De handhavingsresultaten worden aan de raad aangeboden.
Doel 5	Voortgangsrapportage isolatieoffensief	Dit is een rapportage over de voortgang van projecten en bereikte mijlpalen binnen het isolatieoffensief en monitoring van de effecten. Daarnaast worden wijzigingen in de begroting achter het isolatieoffensief aangekondigd.	De voortgangsrapportage wordt aan de raad aangeboden.
Doel 6	Verbeterplan gemeentelijke informatievoorziening voor woningzoekenden en huurders	Met het verbeterplan gemeentelijke informatievoorziening voor woningzoekenden en huurders wordt in kaart gebracht welke gemeentelijke informatievoorzieningen verbeterd moeten worden. Hiermee wil het college huurders beter ondersteunen en ervoor zorgen dat woningzoekenden de juiste informatie krijgen over wonen in Amsterdam.	Het college informeert de raad over het verbeterplan.
Doel 6	Uitkomst project Mystery guest	Project Mystery guest start in 2024 en ziet toe op het tegengaan van discriminatie tijdens het verhuurproces. Het project wordt uitgevoerd vanuit de Wet goed verhuurderschap.	Het college informeert de raad over uitkomsten van het project Mystery Guest.
Q 3 2025			
Doel	Onderwerp	Inhoud	Proces
AAV-breed	Halfjaarsrapportage Woningbouw 2025	Er worden cijfers verzameld over de aantallen in aanbouw genomen woningen en het planaanbod voor de komende jaren. De cijfers worden geanalyseerd.	De halfjaarlijkse rapportage geeft een update van de woningproductie.

AAV-breed	Monitor Prestatieafspraken 2024	De Monitor Prestatieafspraken geeft de resultaten in 2024 weer op de gemaakte afspraken, met daarin in ieder geval aandacht voor de verduurzaming, waaronder de aanpak van de E, F en G-labels en voor de voorraadontwikkeling, waaronder de nieuwbouw, liberalisatie en verkoop en de toepassing van het afwegingskader verkoop.	Dit is de eerste monitor van de Amsterdamse prestatieafspraken voor de periode 2024 t/m 2027.
Doel 3	Rapport evaluatie Amsterdamse voorrangsregels	Op WoningNet worden bijna alle woningen aangeboden met een voorrangslabel. Dit gaat ten koste van de uitvoerbaarheid en transparantie bij toewijzing. In de AAV en de nieuwe prestatieafspraken 2024-2027 staat de wens om voorrangsregels te evalueren. Met de evaluatie wordt inzichtelijk wat de effecten zijn van de voorrangslabels op de slaagkansen van verschillende groepen woningzoekenden en of bijsturing noodzakelijk is.	In Q2 van 2024 zal samen met de AFWC een voorstel en planning worden uitgewerkt, zodat er uiterlijk begin 2025 gestart kan worden met de evaluatie. De raad zal uiterlijk in Q3 van 2025 worden geïnformeerd over de resultaten.
Doel 3	Stand van zaken voorrangsregeling beroepsgroepen	In de stand van zaken staan de voortgang en de belangrijkste resultaten van de beroepsgroepenregeling van het voorgaande jaar en eventuele nieuwe ontwikkelingen.	Het college informeert de raad over de resultaten van de beroepsgroepenregeling in 2024.

Q4 2025

Doel	Onderwerp	Inhoud	Proces
Doel 1, 3, 4 en 5	Definitief voorstel Huisvestings-verordening 2026	Zie voorziene AAV-componenten bij inspraakvoorstel Q2	
Doel 3	Herziening urgentiecriteria voor een gerichte toewijzing aan meest kwetsbaren	In het wetsvoorstel Wet regie volkshuisvesting zijn landelijk verplichte urgentiecategorieën aangekondigd. Het college wil een herziening van het lokale Amsterdamse urgentiebeleid in samenhang met de implementatie van deze wet uitwerken samen met partners zoals zorgpartijen en cliëntenorganisaties.	Het college doet een voorstel aan de gemeenteraad.
Doel 3	Effectenrapportage nieuwe regionale woonruimteverdeling	In 2023 is een nieuwe regionale woonruimteverdeling van start gegaan. Bij vaststelling daarvan is afgesproken te onderzoeken of de doelstellingen worden behaald en er meer woningen terecht komen bij de huishoudens met een dringende huisvestingsvraag en starters. De rapportage wordt samen met woningcorporaties voorbereid en opgesteld. Op deze effectenrapportage volgt in 2026 een evaluatie van de nieuwe woonruimteverdeling.	Het college biedt de effectenrapportage nieuwe regionale woonruimteverdeling aan de gemeenteraad aan.