Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van

woensdag 13 en donderdag 14 juli 2016

Jaar	**2016**
Afdeling	**1**
Nummer	**675**
Publicatiedatum	**15 juni 2016**
Agendapunt	**45**
Datum besluit B&W	**24 mei 2016**

Onderwerp

Instemmen met de uitwerking van de samenwerkingsafspraken tussen huurders, corporaties en gemeente

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit:

1. in te stemmen met de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam zoals opgenomen in bijgevoegde Uitwerking Samenwerkingsafspraken en de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020, waarbij de belangrijkste uitwerkingen en nadere afspraken gaan over:
   a. Betaalbaarheid en het Woonlastenakkoord;
   b. Woningproductie door corporaties;
   c. Beschikbaarheid van bestaande woningen;
   d. Duurzaamheid;
   e. Huisvesting van kwetsbare groepen en ouderen;
   f. Verzakelijken en ontvlechten van de financiële relaties tussen gemeente en corporaties;
   g. De uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen;
   h. Atelierwoningen;
   i. De koppeling tussen Leefbaarheidsbudgetten en Inkomensafhankelijke huurverhoging en de Samenwerkingsafspraken;
   j. De verantwoordings- en monitoringscyclus.

2. kennis te nemen van dat hierbij de volgende moties, zoals aangenomen in relatie tot de Samenwerkingsafspraken, zijn afgedaan:
   a. Motie - Moorman (746, uitwerkingen voorleggen);
   b. Motie - Moorman (712, overal betaalbaar);
   c. Motie - Van Dantzig, Flentge, Moorman, Van Soest (749, ijzeren voorraad atelierwoningen);
   d. Motie - Van Dantzig, Moorman, Van Soest (750, energiebesparing bij woningcorporaties);

e. Motie - Shahsavari-Jansen, Moorman (752, zorg voor grote woningen voor gezinnen);
f. Motie - Groen, Van Dantzig (310, Monitor Bouwen aan de Stad II).

Wettelijke grondslag

- Artikel 44 van de Woningwet betreffende prestatieafspraken met woningcorporaties.
- Artikel 189, Gemeentewet jo artikel 6, tweede lid van Financiële Verordening gemeente Amsterdam betreffende de financiële afspraken en uitwerkingen
- Artikel 169 van de Gemeentewet betreffende de overige afspraken en uitwerkingen. Het College van B&W is bevoegd namens de gemeente Amsterdam deze Samenwerkingsafspraken te sluiten en uit te werken. Normaal gesproken wordt de Gemeenteraad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten. Vanwege het belang van deze overeenkomst en ter uitvoering van motie - Moorman (746, Uitwerkingen voorleggen), legt het college de overeenkomst expliciet ter instemming voor aan de Gemeenteraad.
- Art 41 reglement van orde gemeenteraad, betreffende de afdoening van de moties.

Bestuurlijke achtergrond

In juli 2015 hebben de Huurdersvereniging Amsterdam (HA), de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de gemeente Amsterdam de Samenwerkingsafspraken vastgesteld. Deze afspraken vormen het kader waarbinnen de drie partijen in de periode 2015 t/m 2019 samenwerken aan de volkshuisvesting in Amsterdam. In de Samenwerkingsafspraken is op verschillende thema's afgesproken dat nog een uitwerking zal volgen. In die gevallen is vaak de richting van die uitwerking vastgelegd, maar moet de invulling en precisering van de afspraken nog worden uitgewerkt. Op 12 mei 2016 hebben vertegenwoordigers van huurders, corporaties en gemeente een akkoord bereikt over deze uitwerkingen. En op 24 mei 2016 heeft het college van B&W ingestemd met de uitwerking. Deze uitwerkingen worden nu ter vaststelling voorgelegd bij de achterbannen. Belangrijk onderdeel daarbij zijn de financiële afspraken tussen corporaties en gemeente vanwege het verzakelijken en ontvlechten van de financiële verhoudingen.

Onderbouwing besluit

1. Instemmen met de Uitwerking Samenwerkingsafspraken
Bij dit besluit hoort het document Uitwerking Samenwerkingsafspraken en de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020. Hierin zijn alle uitwerkingen opgenomen. De belangrijkste punten bij de uitwerkingen en nader gemaakte afspraken zijn:

a. Betaalbaarheid en het Woonlastenakkoord
- Monitoring dat per stadsdeel 75% van de vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrenzen wordt aangeboden.
- In het kader van het Woonlastenakkoord zijn 3 maatregelen ontwikkeld om ervoor te zorgen dat huurders, die in relatie tot hun inkomen hoge woonlasten hebben, geholpen gaan worden. Dit gebeurt door:
- Een passende huur voor Amsterdamse huishoudens met een meerjarig minimuminkomen,

- Het verlagen van huren tot onder de huurtoeslaggrens van huishoudens met een plotselinge forse inkomensdaling,
- Intensiveren van de aanpak om het aantal woningontruimingen terug te dringen.

b. *Woningproductie door corporaties*
- De ontwikkeling van marktwoningen door corporaties is verder ingekaderd, daarnaast is inzichtelijk gemaakt dat er ruim voldoende plannen zijn voor sociale woningbouw om te voldoen aan een gemiddelde productie van 1200 woningen per jaar.
- De corporaties hebben een voorrangspositie bij nieuw te bouwen sociale huurwoningen en hebben daarover onderlinge spelregels opgesteld
- Bij de toewijzing van huurwoningen bieden de corporaties jaarlijks 30% van de beschikbaar komende woningen (bestaand en nieuw) aan voor kwetsbare groepen. Voor bepaalde categorieën woningen waaronder rolstoelwoningen is maatwerk nodig.
- In de periode 2016 tot en met 2019 is er voldoende programma om de ambities voor studenten- en jongerenhuisvesting te realiseren. De gewenste hoeveelheid betaalbare woningen wordt nog niet gehaald. Mocht er in de periode 2016 t/m 2019 door de gemeente nog locaties ontwikkeld worden dan wordt deze eerst aan de corporaties aangeboden onder de bepalingen van de AB 1998. Over de productie na 2019 wordt het komend jaar in gesprek gegaan.
- Voor de nieuwbouw van kleine sociale woningen gelden specifieke aanbiedingsafspraken. Bij studentenwoningen heeft minimaal 75% een subsidiabele huur van maximaal € 409,92, het overige deel € 500. Jongerenwoningen hebben op projectniveau een kale aanvangshuur tot gemiddeld maximaal € 500 per maand.

c. *Beschikbaarheid van bestaande woningen*
- De informatie-uitwisseling in het kader van de bestrijding van leegstand wordt per 1 oktober 2016 verbeterd. Te koop staande sociale huurwoningen staan in principe niet langer dan een half jaar leeg.
- Maximaal 33% van het reguliere aanbod wordt met voorrang aangeboden aan jongeren en starters. Een jongerenwoning is maximaal 40 m2 binnen de Ring A10 en maximaal 50 m2 buiten de Ring in verband met het belang van grote woningen voor grote huishoudens. Maximaal 5% van de woningen mag groter zijn dan deze grenzen.
- Bij het jongerencontract bestaat het vangnet uit het mogelijk verlengen van het contract van 5 naar 7 jaar en tijdige informatie verstrekking.

d. *Duurzaamheid*
Het tempo in de verduurzaming van de woningvoorraad gaat met deze Samenwerkingsafspraken omhoog ten opzichte van de vorige bestuursperiode, onder vermelding van de voorwaarden waaronder de aangescherpte doelen haalbaar zijn. Belangrijkste elementen uit die afspraken zijn:
- Tempo in labelstappen gaat omhoog. De afgelopen jaren zijn er gemiddeld per jaar 6500 labelstappen via geplande renovaties gerealiseerd. Het streven is om dat tempo te verhogen naar jaarlijks

10.000 labelstappen. Met deze versnelling gaat de voorraad corporatieswoningen in Amsterdam van gemiddeld energielabel D naar gemiddeld energielabel C. In het SER energieakkoord wordt gestreefd naar een landelijk gemiddeld energielabel B. De gemeenteraad heeft met motie 750 ‘energiebesparing bij woningbouwcorporaties’ (2 juli 2015) uitgesproken dat er afspraken moeten komen “met als inzet het behalen van de afspraken uit het energieakkoord”. Gezien de complexe Amsterdamse woningvoorraad (met veel oude gestapelde appartementen) is het niet vanzelfsprekend dat de verduurzaming van de woningvoorraad in Amsterdam in hetzelfde tempo gerealiseerd kan worden als landelijk gemiddeld. In combinatie met de afspraken op andere gebieden, zoals ‘zon’ en ‘gasloos’ wordt hier invulling aan gegeven; in totaal wordt er tot zeven keer meer koolstofdioxide uitstoot vermeden dan in de vorige bestuursperiode aan resultaten is behaald.

- Gezamenlijke ambitie op aanleg zonnepanelen in de periode tot en met 2020 met een opbrengst van ca. 80 megawatt. Er vindt een schaalsprong plaats op het gebied van zonnepanelen. Door verbeterde marktomstandigheden en een betere samenwerking ontstaat voor een potentieel van 40.000 woningen aan zonnepanelen. Het behalen van deze gezamenlijke ambitie levert een CO_2-reductie op van bijna 35 kiloton per jaar.
- Samen met Huurdersvereniging en corporaties bewonerscommunicatie organiseren: nieuw is de afspraak om met de Huurdersvereniging en corporaties gezamenlijk te werken aan een verbeterde bewonerscommunicatie rondom duurzame initiatieven. Deze afspraak maakt duidelijk dat met de Samenwerkingsafspraken een beweging naar een betere samenwerking is ingezet.
- Gezamenlijke ambitie van 10.000 ‘gasloze woningen’: Nog niet eerder lukte het om gezamenlijke doelen te formuleren op het gebied van het actief transformeren van bestaande woningen van aardgas naar alternatieven. Er moet nu actief samengewerkt worden om over een periode van veertig jaar structurele veranderingen in de energiehuishouding gerealiseerd moeten. In die periode is immers de verwachting dat er niet meer op grote schaal gebruik gemaakt kan worden voor aardgas als bron voor verwarming.

e. *Huisvesting van kwetsbare groepen en ouderen*
   - Het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen geeft richting aan de opgave en is door alle betrokken partners vastgesteld.
   - Er gaat gewerkt worden op basis van verkregen inzicht aan een dynamisch evenwicht voor rolstoelwoningen.
   - De richtlijnen voor aanpasbaar bouwen zullen voor 1 juli 2016 worden vastgesteld
   - De regelingen van Groot naar Beter en van Hoog naar Laag zijn verbeterd. Bij van Groot naar Beter gaan huishoudens van een grote woning naar een kleinere woning. Huishoudens behouden daarbij de huur van hun achtergelaten woning. De declaraties van de kosten die het verhuisde huishouden maakt loopt via de gemeente en niet meer via de corporaties. Deze regeling van Groot naar Beter is niet alleen voor ouderen. De regeling van Hoog naar Laag is wel specifiek bedoeld voor

ouderen. Ouderen van 65+ met een WMO-indicatie en ouderen van 70+ houden hun oude huur (maken dus geen huursprong). Andere ouderen kunnen gebruik maken van de regeling maar behouden niet de huur van hun oude woning (en kunnen dan wel te maken krijgen met een huursprong). Na een jaar worden de regelingen geëvalueerd om te kijken of een substantieel aantal ouderen van de regeling gebruik heeft gemaakt

f. *Verzakelijken en ontvlechten van de financiële relaties tussen gemeente en corporaties*
   - In de Samenwerkingsafspraken is geconcludeerd dat de financiële verhoudingen tussen gemeente en corporaties eenvoudiger en transparanter worden gemaakt. Dit op basis van het in 2014, op verzoek van de partijen, opgestelde rapport van Teulings en Conijn “Naar ontvlechting en verzakelijking”. Dit heeft geleid tot een uitwerking op drie onderwerpen.
   - Marktconforme erfpacht en sociale grondprijs: In de Uitwerking zijn de nieuwe afspraken vastgelegd, inclusief aanbiedingsafspraken die gelden bij de nieuwbouw van studenten- en jongerenwoningen. De nieuwe afspraken betekenen dat voor sociale woningen een relatief lage grondprijs wordt gerekend, ongeacht locatie, en dat de corporatie bijbetaalt als de woning wordt geliberaliseerd dan wel wordt verkocht. Tot nog toe was de winst bij toekomstige verkoop deels al verdisconteerd in de grondprijs, nu wordt deze pas geheven via een hogere afdracht bij de daadwerkelijke verkoop. Bij liberalisatie is de erfpachtafdracht gerelateerd aan de huurverhoging en bij verkoop de erfpachtafdracht gerelateerd is aan de marktwaarde van woningen op de betreffende locatie (op het niveau van de 22-gebieden in de stad). Het komt er op neer dat verkoop en liberalisatie van sociale woningen op een populaire locatie relatief duurder wordt en nieuwbouw van een sociale woning relatief goedkoper voor de corporatie. De ingangsdatum van de nieuwe afspraken is 1 juli 2016. Hierbij geldt dat de nieuwe sociale grondprijs alleen van toepassing is op projecten waarvoor nog geen concrete sociale grondprijs per woning in een overeenkomst is vastgelegd. Voor 1 juli 2016 werken gemeente en corporaties nog een lijst met projecten uit waarvoor de nieuwe sociale grondprijzen wel en waarvoor deze niet gelden. Voor die laatste categorie zal vervolgens compensatie worden bepaald, ten behoeve van de beoogde budgetneutraliteit.
   - Vereenvoudiging van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE): In de Uitwerking zijn de nieuwe afspraken vastgelegd. De nieuwe afspraken gelden per 1 juli 2016, tenzij een realisatie-overeenkomst is afgesloten of erfpachtaanbieding is verstuurd. Op verzoek van de corporaties wordt voor een limitatief aantal projecten gekeken of, bij uitzondering, het oude ACE nog kan worden toegepast. De nieuwe spelregels worden uitgewerkt in een Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties, waarmee het Voorlopig Erfpachtakkoord uit 1997 en het ACE uit 2000 vervallen.
   - Opheffing Stimuleringsfonds Volkshuisvesting: In de Uitwerking zijn de nieuwe afspraken vastgelegd. Per 1 juli 2016 betalen de corporaties bij conversieherziening bij einde tijdvak (CHET) een lagere erfpachtafdracht dan voorheen, waarmee de voeding van het Stimuleringsfonds wordt stopgezet. Afspraak is dat de gemeente deze erfpachtafdracht, middels

een apart compartiment in het Vereveningsfonds, inzet voor fysieke stedelijke vernieuwing en nieuwbouw van sociale woningen. Het Stimuleringsfonds stopt per 1 juli 2016. Het restantbudget in het Vastgoeddeel wordt, net als nu middels vastgoedpremies per sociale (doelgroep)woning, in de periode tot en met 2020 uitgekeerd aan de corporaties. Omdat de corporaties verwachten in deze periode het restantbudget te overschrijden - er wordt meer geïnvesteerd dan voorheen geraamd - is afgesproken dat de gemeente een deel van haar vrijval in het Gronddeel van het fonds hiervoor inzet. Tussen de corporaties en gemeente is op 12 mei 2016 een afspraak gemaakt over de bijdrage van € 17,8 miljoen uit het Gronddeel van het fonds aan de vastgoedinvesteringen van de corporaties. Indien de corporaties minder projecten realiseren in deze periode en dit extra dus niet nodig hebben en/of de afspraken met betrekking tot duurzaamheid niet waarmaken, dan vervalt deze bijdrage van €17,8 miljoen.

- Vaststellen IJkpunt financiële positie corporaties: het IJkpunt dat partijen hebben vastgesteld bestaat enerzijds uit een kasstroommodel gebaseerd op de zogenaamde Prognose informatie (dPi 2014) en anderzijds uit een vijftal financiële ratio's. Het betreft informatie die de corporaties ook aanleveren aan de financiële autoriteiten (Autoriteit woningcorporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)). Jaarlijks wordt deze informatie door de corporaties geactualiseerd en schriftelijk toegelicht. Aan de hand daarvan voeren gemeente, corporaties en Huurdersvereniging Amsterdam een gesprek over de interpretatie en mogelijk te verbinden conclusies.

g. *Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen*

- Het betreft hier wat tot op heden het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen heette. Partijen zijn overeengekomen de naam te wijzigen in Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 aangezien de hierin vastgelegde afspraken betrekking hebben op de uitvoering van de verkoopafspraken in de Samenwerkingsafspraken.
- Voor wat betreft de looptijd van de Uitvoeringsovereenkomst komen partijen overeen dat, ten einde de planningshorizon voor corporaties mogelijk te maken, wanneer niet voor 1 januari 2020 nieuwe prestatieafspraken zijn overeengekomen de corporaties de mogelijkheid houden woningen te verkopen als geldend onder de Samenwerkingsafspraken. In het Convenant Verkoop 2011 t/m 2020 was 2025 afgesproken, dit wordt nu verlengd tot uiterlijk 2030 onder de volgende voorwaarden:
- Er komt een verklaring van het WSW dat, aan de hand van concrete voorbeelden, de investeringen van de Amsterdamse woningcorporaties in de periode tot 1 januari 2021 significant worden beperkt indien de voorwaarden over verkoop na 2025 niet vaststaan. Over de inzet van extra investeringsruimte wordt overlegd met gemeente en huurders;
- Verkoop na 2025 is maximaal gelijk aan nieuwbouw minus sloop minus liberalisering;

- Indien bij de volgende Samenwerkingsafspraken blijkt dat de verkoop van sociale huurwoningen niet meer aan de orde kan zijn, dan mag deze afspraak niet leiden tot een financiële claim van de corporaties. Het betreft een boekhoudkundige afspraak.

h. *Atelierwoningen*
Het huidige aantal atelierwoningen blijft op peil, daarvoor wordt voor 1 juli 2016 een eensluidende lijst opgesteld. Bij het vrijkomen van de atelierwoningen wordt een toptoets gehanteerd, de kunstenaar wordt na vijf jaar opnieuw getoetst. De zittende huurders hebben geen nu geen tijdelijk contract maar zullen volgens het broedplaatsenbeleid worden getoetst of zij nog voldoen aan de eisen voor een atelierwoning. Wanneer zij er niet aan voldoen probeert men deze huurder te verleiden naar een andere woning.

i. *Koppeling Leefbaarheidsbudgetten en Inkomensafhankelijke huurverhoging en de Samenwerkingsafspraken*
- Vanwege Rijksregelgeving zijn voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen en leefbaarheidsbudgetten aanvullende afspraken nodig.
- De huurders, corporaties en gemeente spreken af dat in Amsterdam de huurverhoging als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging niet meegeteld worden in de jaarlijkse huursomstijging als de opbrengsten worden ingezet voor de Samenwerkingsafspraken.
- Het normbedrag voor leefbaarheidsuitgaven in Amsterdam wordt verhoogd van € 125 naar € 160 per verhuureenheid. Hiermee kunnen de corporaties blijven voldoen aan de huidige inzet voor leefbaarheid.

j. *De verantwoordings- en monitoringscyclus*
- In Amsterdam maken de huurders, corporaties en huurders meerjarige afspraken. De jaarlijkse cyclus zoals vastgelegd in de Woningwet behoeft daarom aanpassing. De Amsterdamse cyclus bestaat jaarlijks uit drie stappen:
  1. IJkpunt corporatiefinanciën;
  2. Monitor Samenwerkingsafspraken (het sjabloon ligt klaar ter invulling);
  3. Eventuele aanpassing van de afspraken.

  De cyclus wordt samen met huurders en corporaties verder opgezet. Het jaarlijkse ijkmoment voor de corporatiefinanciën, stap 1, zal naar verwachting in mei zijn vanwege de dan beschikbare cijfers (zie tevens onder f).

2. Kennis te nemen van dat hierbij de volgende moties, zoals aangenomen in relatie tot de Samenwerkingsafspraken zijn afgedaan:

a. *Motie - Moorman (746, uitwerkingen voorleggen)*
Met deze raadsvoordracht heeft het college voldaan aan deze motie waarbij de gemeenteraad de verzoekt om de uitwerkingen voor te leggen.

b. *Motie - Moorman (712, overal betaalbaar)*
Het college is verzocht bij de uitwerking in te zetten op het aanbieden van

75% van de beschikbare woningen onder de aftoppingsgrens in elk van de 22 gebieden. In de uitwerking is afgesproken met de corporaties en huurders om per stadsdeel te monitoren of 75% wordt aangeboden onder de aftoppingsgrenzen. Monitoring in elk van de 22 gebieden was de inzet van de gemeente, maar bleek bij de corporaties niet mogelijk.

c. *Motie - Van Dantzig, Flentge, Moorman, Van Soest (749, ijzeren voorraad atelierwoningen)*
Het college is verzocht te inventariseren hoeveel atelierwoningen er in bezit zijn van de corporaties, met de corporaties en huurders tot afspraken te komen voor een ijzeren voorraad en bij de toewijzing en verhuring uit te gaan van het atelier- en broedplaatsenbeleid. Met de huurders en corporaties is hierover een uitwerking overeengekomen die aansluit op deze motie, zie ook bij beslispunt 1, onder h.

d. *Motie - Van Dantzig, Moorman, Van Soest (750, energiebesparing bij woningcorporaties)*
Het college is verzocht met huurders en corporaties afspraken te maken met als inzet het behalen van de afspraken uit het energieakkoord en daarbij de vrijgevallen risicoreserve van het Stimuleringsfonds te betrekken. Met de huurders en corporaties is hierover een uitwerking overeengekomen die aansluit op deze motie, zie ook bij beslispunt 1, onder d en f.

e. *Motie - Shahsavari-Jansen, Moorman (752, zorg voor grote woningen voor gezinnen)*
Het college is verzocht bij de uitwerking te waarborgen dat er voldoende aanbod is geschikt voor gezinnen in alle Amsterdamse wijken en hierover te rapporteren aan de raad. In de uitwerking is een verbeterde regeling van Groot naar Beter afgesproken. De verwachting is dat daardoor meer grote woningen vrijkomen voor grotere gezinnen. Ook is er in de uitwerking afgesproken dat bij tijdelijke contracten (jongerencontracten) alleen mag worden ingezet op kleinere woningen omdat we de grotere woningen nodig hebben voor de (grotere) gezinnen. Het college erkent het probleem van de schaarste van de grote woningen en blijft over deze zorg in gesprek met de corporaties.

f. *Motie - Groen, Van Dantzig (310, Monitor Bouwen aan de Stad II)*
Het college is opgedragen om bij de woningcorporaties er op aan te dringen dat tot de nieuwe afspraken er zijn de oude afspraken worden uitgevoerd. Het college heeft hier toe opgeroepen en de corporaties hebben aangegeven hier gehoor aan te geven.

	Financiële paragraaf		

Toelichting

- Verzakelijken en ontvlechten: In artikel 38 van de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat "de nieuwe en nog uit te werken financiële afspraken in principe budgettair neutraal zijn voor de gemeente en de gezamenlijke corporaties ten opzichte van de huidige afspraken".
Bij de uitwerking van de financiële afspraken, zoals opgenomen in het document Uitwerking Samenwerkingsafspraken, is dit uitgangspunt gehanteerd, met één

uitzondering. Ten behoeve van het opheffen van het Stimuleringsfonds is afgesproken om uit het Gronddeel Stimuleringsfonds € 17,8 miljoen in te zetten voor onrendabele vastgoedinvesteringen van corporaties. In het Gronddeel is hiervoor ruimte, mede vanwege vrijval bij een aantal projecten. De administratieve verwerking van de nieuwe financiële afspraken vindt plaats in 2016. Het resultaat zal zichtbaar zijn in de jaarrekening 2016 en (de actualisatie van) de Begroting 2017.

- Woonlastenakkoord: Het beschikbare budget van € 3,5 miljoen per jaar is opgenomen in de begroting in het verdeelvoorstel armoedemiddelen 2016 onder productnummer 140. Bij de uitvoering van het Woonlastenakkoord wordt ervoor gezorgd dat de kosten binnen het budget van € 3,5 miljoen per jaar blijft.

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Uitwerking Samenwerkingsafspraken, mei 2016;
2. Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020, mei 2016.
3. Motie 746.15 - Moorman, uitwerkingen voorleggen;
4. Motie 712.15 - Moorman, overal betaalbaar;
5. Motie 749.15 - Van Dantzig, Flentge, Moorman, Van Soest, ijzeren voorraad atelierwoningen;
6. Motie 750.15 - Van Dantzig, Moorman, Van Soest, energiebesparing bij woningcorporaties;
7. Motie 752.15 - Shahsavari-Jansen, Moorman, zorg zoor grote woningen voor gezinnen;
8. Motie 310.16 - Groen, Van Dantzig, Monitor Bouwen aan de Stad II.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester

Uitwerking Samenwerkingsafspraken

Uitwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam

Amsterdam, mei 2016

Inleiding

In juli 2015 stelden de Huurdersvereniging Amsterdam (HA), de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de gemeente Amsterdam, hun Samenwerkingsafspraken vast. Deze afspraken vormen het kader waarbinnen de drie partijen in de periode 2015 t/m 2019 samenwerken aan de volkshuisvesting in Amsterdam.
In de Samenwerkingsafspraken is op verschillende thema's afgesproken dat nog een uitwerking zal volgen. In die gevallen is vaak de richting van die uitwerking vastgelegd, maar moet de invulling en precisering van de afspraken nog worden uitgewerkt. Dit document bevat de uitwerkingsafspraken tussen de HA, AFWC en de gemeente Amsterdam.
De partijen werken samen aan de invulling van de locaties voor sociale woningbouw van corporaties, onder meer binnen de gebieden van Koers 2025.

De uitwerkingen zijn gegroepeerd per thema en per afspraak (de nummers hieronder zijn de nummers van de afspraken in de Samenwerkingsafspraken).

Betaalbaarheid en Woonlastenakkoord

1. *We onderzoeken hoe er ook in gebieden met een hoge druk, zoals Centrum, Zuid en delen van West, voldoende woningen onder de aftoppingsgrens worden aangeboden*

   Uitwerking artikel 1
   We monitoren dat er per stadsdeel 75% wordt aangeboden onder de lage en hoge aftoppingsgrens (respectievelijk € 586,68 en € 628,76, prijspeil 2016). Daarbij hanteren we een marge van 5%.

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

   Uitwerking artikel 3
   a. We hebben het convenant Vroeg er op af en de ontwikkelagenda vastgesteld en ondertekend. Deze punten sluiten aan op het uit te werken Woonlastenakkoord.
   b. We zijn het eens over de doelstellingen van het Woonlastenakkoord. We willen huurders die in financiële problemen kunnen komen of zijn geraakt een helpende hand toesteken zodat ze goede kansen hebben om niet in een maatschappelijk isolement te raken. In het

Woonlastenakkoord nemen we alleen maatregelen op die direct met wonen hebben te maken. Het Woonlastenakkoord bestaat uit een gemeentelijke bijdrage uit de armoedegelden en maatregelen die door de corporaties kunnen worden genomen en initiatieven van huurders. Hieronder het Woonlastenakkoord.

Woonlastenakkoord

In de 11 juni 2015 vastgestelde Samenwerkingsafspraken is afgesproken dat de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam gezamenlijk een Woonlastenakkoord opstellen. Betaalbaarheid van het wonen, zeker voor huurders met een laag inkomen, staat voor alle drie de partijen bovenaan de agenda. We hebben 3 maatregelen ontwikkeld die er voor gaan zorgen dat huurders, die in relatie tot hun inkomen relatief hoge woonlasten hebben, geholpen gaan worden. Daarbij gaan we uit van de bestaande wet- en regelgeving, inclusief de recent vastgestelde wet op de doorstroming en de huursom. Tevens baseren wij ons op de middelen die de gemeente Amsterdam structureel in de begroting heeft staan voor de tegemoetkoming in de woonlasten (€3,5 miljoen).

Maatregel 1: Amsterdamse huishoudens met een meerjarig minimuminkomen krijgen een passende huur.
De afgelopen jaren zijn in de stad veel sociale huurwoningen verhuurd met een huurprijs dicht tegen de liberalisatiesgrens aan. Voor huishoudens met een minimuminkomen (tot en met 120% van het Wettelijk Sociaal Minimum) die geen of nauwelijks vermogen bezitten[1] is een dergelijke huur te hoog in relatie tot hun inkomen. Deze huishoudens besteden een dusdanig groot deel van hun inkomen aan huur dat andere uitgaven (bijvoorbeeld voor voeding, voor kinderen) in de knel komen.

Partijen willen dit veranderen en hebben afgesproken dat zij er voor zorgen dat huishoudens in een sociale huurwoning van een corporatie die meerjarig een inkomen hebben tot en met 120% van het Wettelijk Sociaal Minimum en geen of nauwelijks vermogen bezitten, op termijn een huur hebben op of onder de aftoppingsgrens. Hiervoor zal door de gemeente worden bijgedragen uit de armoedegelden[2] en door de corporaties door het verwijzen naar een betaalbare huurwoning of door huurverlaging. Het doel is dan ook voor deze huishoudens de huur te brengen onder de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. Uiterlijk op 1 januari 2019 hebben corporaties er voor gezorgd dat alle huishoudens die meerjarig , te maken hebben met een minimum inkomen (tot en met 120% van het Wettelijk Sociaal Minimum en geen of nauwelijks vermogen) een huur hebben onder de aftoppingsgrens. Dit kan enerzijds door permanente huurverlaging en anderzijds door begeleiding van de huurder naar een passender en goedkopere woning. De corporatie bepaalt uiteindelijk welk huishouden voor welke van de twee maatregelen in aanmerking komt. Voor deze maatregelen zetten

[1] Hiervoor geldt een maximum vermogen volgens de bijstandsnorm.
[2] Voor de uitvoering van het Woonlastenakkoord is met ingang van 2016 € 3,5 miljoen beschikbaar (productnummer 140).

de corporaties met ingang van 1 januari 2019 hun eigen middelen in en doen zij hiervoor dus geen beroep meer op gemeentelijke armoedemiddelen. Dit geldt tevens ook voor huishoudens die vanwege een schuldsaneringstraject meerjarig een inkomen hebben dat niet hoger is dan de beslagvrije voet.

In gevallen waar een huur onder de aftoppingsgrens nog steeds te hoog is voor de genoemde groepen leveren corporaties maatwerk. De invulling op dit vlak zal per situatie verschillen en het is aan de corporatie om de juiste aanpak te bepalen. En omdat iedere schuldsituatie anders is, is maatwerk geboden. Om het maatwerk mogelijk te maken zal de gemeente de regels rondom de woonruimteverdeling zo aanpassen dat corporaties huurders sneller naar een andere woning kunnen begeleiden. Ook zal de gemeente deze maatwerkaanpak betrekken bij de verkenningen over aanpassing van de regeling woonruimteverdeling en de urgentieregeling van de gemeente Amsterdam.

Maatregel 2. Partijen spreken af dat corporaties huishoudens die een huur boven de huurtoeslaggrens betalen maar plotseling te maken krijgen met een forse inkomensdaling helpen door de huur voor deze huishoudens te verlagen en weer onder de huurtoeslaggrens te brengen. Zodat de huurder een aanvraag voor huurtoeslag in kan dienen.
Een deel van de huurders in een sociale huurwoning kan in de problemen komen doordat zij door de inkomensafhankelijke huurverhoging een huur zijn gaan betalen die boven de huurtoeslaggrens van € 710,68 (2016) ligt. Als vervolgens hun inkomen fors daalt én de huurder kwam in het verleden voor deze woning niet in aanmerking voor huurtoeslag omdat de huur boven de huurtoeslaggrens is gekomen[3]. Door de huur te verlagen tot onder de huurtoeslaggrens kan de huurder wel huurtoeslag aanvragen. In dit Woonlastenakkoord spreken partijen af dat deze categorie huurders bij de corporatie een aanvraag kunnen doen tot huurverlaging. Per geval zal door de corporatie worden bezien of de huurder in aanmerking komt voor aftopping van de huur tot op de huurtoeslaggrens. Hierbij kan elke individuele corporatie eigen/aanvullende voorwaarden toepassen.

Maatregel 3. Corporaties, instellingen van maatschappelijke dienstverlening en de gemeente intensiveren de aanpak om het aantal woningontruimingen verder terug te dringen.
De afgelopen negen jaar (2007 – 2015) is het aantal woningontruimingen afgenomen[4]. Corporaties, instellingen van maatschappelijke dienstverlening en de gemeente doen samen al veel aan preventie. Elke ontruiming blijft er echter één teveel. In 2016 gaan partijen de aanpak om woningontruimingen te voorkomen intensiveren en verbeteren. Het doel is om de aanpak meer sluitend te krijgen, het aantal ontruimingen naar aanleiding van financiële problemen verder te laten dalen en gezamenlijk toe te werken naar een set van afspraken die duurzaam beter betaalgedrag garandeert. Daarin past ook te zorgen voor een passende huur voor mensen die vanuit een schuldsituatie meewerken

[3] Is wettelijk zo geregeld en leidt tot problemen voor huishoudens die in deze situatie komen
[4] Brief van de wethouders Ivens en Vliegenthart aan de leden van de Gemeenteraad, 'Ontwikkeling woningontruimingen in Amsterdam', 22 december 2015.

aan een minnelijke of wettelijke sanering en van wie het besteedbaar inkomen daalt tot een bedrag rond de beslagvrije voet.

5. *We onderzoeken de mogelijkheden van goedkoper bouwen en de mogelijkheden om het aantal woningonttrekkingen (met name sloop) te beperken.*

Uitwerking artikel 5

De corporaties hebben op basis van een overzicht van de gemeente aangegeven waar de geplande sloop nieuwbouw in de periode van de Samenwerkingsafspraken wordt heroverwogen . Het inzicht in de heroverweging van geplande sloop ontstaat door de door de corporaties geactualiseerde projectenlijst. De corporaties hebben aangegeven dat de niet-DAEB discussie kan leiden tot vertraging bij de herstructurering.

Productie

Uit de inleiding*: In herstructureringsgebieden waar niet DAEB-taken niet door de markt worden opgepakt, vraagt de gemeente aan corporaties om ook in niet-DAEB te investeren.*

Uitwerking

a. De omzetting van marktwoningen (vrije sector huur en koopwoningen) naar sociale huur is volgens de corporaties op dit moment niet aan de orde. De marktwoningen zijn immers mede ingegeven met het oog op het realiseren van gemengde wijken.
b. De corporaties en gemeente bezien wat gegeven de nieuwe Woningwet mogelijk is (casussen worden ter besluitvorming aan het Rijk voorgelegd en juristen van gemeente en corporaties gaan een (ruime) interpretatie van de overgangsregeling voorleggen aan het Rijk).
c. Daar waar er een wettelijke belemmering is voor corporaties om niet-DAEB woningen te ontwikkelen, zal -afhankelijk van de uitkomst van de markttoets- in eerste instantie door de corporaties worden ingezet op een samenwerking met of afname door marktpartijen. De corporaties en de gemeente volgen hiervoor een apart traject.
d. Het mogelijke effect voor de herstructurering is vertraging.

16. *Voor 1 januari inventariseren we bestaande en extra bouwlocaties (inclusief transformatie) die nodig zijn voor de bouw van sociale huurwoningen.*

Uitwerking artikel 16

a. De gemeente heeft een lijst met alle geplande bouwlocaties en posities en een lijst met geplande bouwlocaties voor sociale woningbouw die nog geen ontwikkelaar hebben geleverd aan de huurders en de corporaties. Uit het geleverde overzicht blijkt dat er ruim

voldoende plannen zijn voor sociale woningbouw om te voldoen aan de afspraak van gemiddeld 1.200 sociale huurwoningen in de periode 2015 tot en met 2019.

b. Op basis van de door de corporaties geleverde gegevens bevat de planvoorraad van de corporaties 5.502 sociale huurwoningen, waarvan 1.790 studentenwoningen. Vanaf 2017 is de planvoorraad bij de corporaties mager.
c. De corporaties hebben een voorrangspositie bij nieuw te bouwen sociale huurwoningen. De AFWC bereidt samen met de corporaties, gegeven de brede rolopvatting van de corporaties, een voorstel voor met spelregels voor het afnemen van nieuwe locaties met sociale huur.
d. De gemeente heeft het inzicht in mogelijke toekomstige bouwlocaties geleverd. Op de toekomstige bouwlocaties zullen ook sociale huurwoningen worden gebouwd. De corporaties en andere belanghebbenden worden door de gemeente in het vervolgtraject betrokken.
e. Het is van belang dat corporaties samen met de gemeente bezien welke gebieden/ buurten op de kaart moeten worden gezet. Hoe verder met de stedelijke vernieuwing is in 2016 onderwerp van gesprek tussen huurders, corporaties en gemeente.

18. *We streven ernaar om tenminste 10% van de productie/transformatie/toevoeging door corporaties te bestemmen voor de huisvesting van kwetsbare groepen en statushouders. We maken voor 1 januari 2016 concrete afspraken over de realisatie van woonruimte voor kwetsbare huishoudens in projecten.*

Uitwerking artikel 18

a. Eind 2015 is het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen vastgesteld.
b. Bij de toewijzing van huurwoningen bieden de corporaties jaarlijks 30% van het geheel van beschikbaar komende bestaande huurwoningen en nieuw opgeleverde sociale huurwoningen aan voor de in het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen benoemde groepen. Daarbij wordt apart gemonitord hoeveel nieuwbouwwoningen worden aangeboden. Dit is een nadere invulling van de Samenwerkingsafspraken, daarin is sprake van 10% nieuwbouw. Uit de monitor moet blijken hoeveel woningen zijn toegewezen aan kwetsbare doelgroepen.
c. Binnen het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen wordt zorg gedragen voor inzicht in de behoefte aan specifieke huisvesting en zal dit tevens vertalen naar een nadere uitwerking van de afspraak over het toevoegen/ aanpassen van woningen. Voor bepaalde categorieën (rolstoelwoningen, beschermd wonen) is het reguliere aanbod niet passend en vraagt dit om maatwerk. Om te sturen op deze productieafspraak is het nodig om inzicht in de omvang van de doelgroepen en hun behoefte aan (specifieke) huisvesting te hebben. Deze uitwerking wordt vormgegeven binnen het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen.

19. *Voor 1 oktober 2015 maken we afspraken over productie en het aanbieden van studenten- en jongerenwoningen.*

Uitwerking artikel 19

a. We hebben het aandeel studenten- en jongerenwoningen in nieuwbouwplannen geïnventariseerd. Deze inventarisatie heeft als uitkomst dat, in de periode 2016 tot en met 2019, voldoende programma is opgenomen om de ambities te realiseren. In 2015 is de bouw van ca. 3.000 studentenwoningen en 1.000 jongerenwoningen gestart. Voor 2016-2019 is er een planvoorraad van 5.400 studentenwoningen en 2.600 jongerenwoningen. Volgens de gemeentelijke voortgangsrapportage wordt de gewenste hoeveelheid betaalbare studentenhuurwoningen (minder dan 409 euro) nog niet gehaald.
b. De partijen hebben afgesproken dat, mocht er in de periode 2016-2019 door de gemeente nog een locatie worden ontwikkeld met betaalbare jongeren- en studentenhuisvesting, deze locatie eerst aan de corporaties wordt aangeboden onder de bepalingen van de AB 1998.
c. We gaan het komend jaar met elkaar in gesprek over de realisatie van betaalbare woningen voor studenten en jongeren in de periode na 2019. Door nu al te zorgen voor voldoende locaties en plannen kan de productie worden voortgezet.
d. Voor de nieuwbouw van kleine sociale woningen gelden specifieke aanbiedingsafspraken:
    - Studentenwoningen: minimaal 75% van de studentenwoningen heeft een subsidiabele huur van maximaal € 409,92 per maand (prijspeil 2016), het overige deel een kale huur tot maximaal € 500 per maand (prijspeil 2016).
    - Jongerenwoningen hebben op projectniveau een kale aanvangshuur tot gemiddeld maximaal € 500 per maand (prijspeil 2016).

Beschikbaarheid bestaande woningen

Uit de inleiding: *We onderzoeken ook andere mogelijkheden om doorstroming te bevorderen (bijvoorbeeld door woningruil) en maken afspraken over het voorkomen van leegstand.*

Uitwerking

a. Uiterlijk 1 oktober 2016 verbeteren we de informatie-uitwisseling over bewoning en leegstand, waardoor leegstand eerder en beter wordt gesignaleerd. Corporaties beperken de leegstand van woningen zoveel mogelijk door woningen zo snel mogelijk weer in reguliere verhuur te brengen.
b. Sociale huurwoningen die voor verkoop worden bestemd staan in principe niet langer dan een half jaar leeg, met een maximum van een jaar. Als verkoop langer op zich laat wachten, kan in de toekomst volgens nieuwe wetgeving de woningen tijdelijk worden verhuurd. De gemeente moet dan een vergunning verstrekken. Op die manier kan leegstand worden voorkomen. Maar zeker bij te koop staande corporatiewoningen

verdient het vaak de voorkeur om de woning weer regulier te verhuren. De afweging tussen tijdelijke en reguliere verhuur hangt dan af van de concrete situatie (bijvoorbeeld van het aandeel al verkochte woningen in een complex).

20. *We bepalen voor 1 januari 2016 hoe groot het aandeel woningen met tijdelijke contracten voor jongeren en starters zal zijn en op welke woningen het betrekking heeft.*

Uitwerking artikel 20

a. 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. Aanbiedingen van (reeds) gelabelde jongerenwoningen tellen mee in het reguliere aanbod.
b. Voor de overige verhuringen (kwetsbare groepen, sv-urgenten en vrije ruimte) geldt geen maximum percentage. Hier is maatwerk nodig.
c. 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.
d. Deze afspraak wordt na vijf jaar geëvalueerd of eerder indien de omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Op dat moment bepalen wij ook de gewenste voorraad van woningen met een tijdelijk contract voor jongeren en starters.
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

21. *We zorgen in tweede instantie voor een vangnet voor mensen die er na afloop van de contractperiode niet in slagen op eigen kracht een woning te vinden. Welke constructie hierbij het beste past is onderdeel van een experiment.*

Uitwerking artikel 21

a. Bij wettelijke vaststelling van het jongerencontract blijft de bestaande inschrijfsystematiek in WoningNet behouden. Dit betekent een doorlopende inschrijfduur bij opnieuw inschrijven.
b. Het wetsvoorstel voor het jongerencontract voorziet in de mogelijkheid van verlenging van 5 naar 7 jaar. We stellen voor deze verlenging in te zetten als vangnet. Bij vaststelling van de wet werken de corporaties de criteria uit en delen dit met de gemeente en de huurders.
c. We constateren dat onderdeel van het jongerencontract en een vangnet, in ieder geval is, dat de corporatie de jongere tijdig informeert (bijvoorbeeld één jaar voor einde contract) over de einddatum van het contract, het vangnet en de criteria die hierop van toepassing zijn.

Duurzaamheid

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

Uitwerking artikel 26

a. Labelstappen
   - Corporaties hebben in hun begrotingen voor circa 16.000 woningen renovatie en groot onderhoud voorzien in de periode van 2016 tot en met 2019. Dat staat gelijk aan ongeveer 40.000 labelstappen. We spreken af dat er zeker 10.000 renovaties (en dus 25.000 labelstappen[5]) worden gerealiseerd. De gezamenlijke ambitie is om in deze periode alle 16.000 renovaties uit te voeren.
   - Dat kan, mits er aan verschillende voorwaarden is voldaan: met name t.a.v. welstandsbeleid, stimuleringsregelingen en draagvlak bij huurders. We spannen ons in om eventuele belemmeringen weg te nemen en aan deze voorwaarden te voldoen. We gaan nieuwe financieringsmogelijkheden bij het Rijk en de gemeente verkennen en deze, waar van toepassing, effectief en efficiënt toepassen.

b. Warmte
   - We zien de noodzaak om te komen tot een betaalbare en duurzame warmtevoorziening zonder fossiel gas in 2050. We gaan daarom in de periode tot 2040 actief samenwerken om 100.000 bestaande woningen van aardgas naar aardgasloos te brengen.
   - We starten in 2016 met enkele proefprojecten 'Aardgasloze wijken'. Deze projecten betreffen de overstap van enkele duizenden bestaande woningen van aardgas naar aardgasloos. De projecten en inspanningen zijn verdeeld over stadswarmte, allelectric, geothermie en groen gas. De projecten worden in de periode tot 2020 in uitvoering genomen. De resultaten van deze proefprojecten worden gebruikt om in

5 De verantwoording van de labelstappen gaat voor de eindsituatie uit van de energie-index volgens de nieuwe systematiek per 1-1-2015 (energie-indexklasse).

2018 concrete uitwerking te geven aan de verdere fasering en aanpak naar 'aardgasloos'. Voor 1 januari 2018 worden door de corporaties 10.000 bestaande woningen aangewezen voor het omzetten naar aardgasloos. Een gebiedsgerichte aanpak is daarbij leidend. In de periode 2016 - 2019 zullen door enkele corporaties projecten met 2.500 bestaande woningen in uitvoering zijn genomen. Vóór 1 januari 2018 ontwikkelen corporaties en gemeente voorts samen projecten om de resterende 7.500 woningen aardgasloos te maken. Afgesproken is dat deze projecten uiterlijk starten in 2020 en vervolgens binnen enkele jaren worden opgeleverd.

- Corporaties en gemeente doen, voorafgaand aan de start van de proefprojecten, een onderzoek dat per gebied het (maatschappelijk) optimale systeem voor de warmtevoorziening in beeld brengt. Naast de maatschappelijke kosten worden in het onderzoek ook de kosten van huurders en corporaties in beeld gebracht. Mede aan de hand van de resultaten van dit onderzoek vindt de selectie van proefprojecten plaats.
- De proefprojecten en de eventuele latere opschaling voor stadswarmte vinden plaats in het verlengde van het gezamenlijke onderzoek naar het maatschappelijk optimale systeem, en mits er wordt voldaan aan enkele afspraken en voorwaarden. Deze betreffen:
    - de betaalbaarheid, de duurzaamheid en de openheid van stadswarmte, zoals door de gemeente wordt uitgewerkt in het conceptprogramma 'Van aardgas naar warmte', dat parallel aan deze Samenwerkingsafspraken wordt gemaakt;
    - het streven naar een gereguleerde en niet-discriminerende toegang voor bronnen op het net, een vrije keuze van leverancier (zoveel als technisch-financieel mogelijk is) en een leveringszekere warmtevoorziening;
    - een sluitende businesscase, die voor de corporaties is gebaseerd op een aansluitbijdrage die qua ordegrootte vergelijkbaar is met de 'totalcost of ownership' van een individuele gasketel. Een sluitende businesscase en een robuuste en overtuigende bijdrage van het rijk zijn voorwaardelijk voor de verdere opschaling.

c. Zon

- We onderschrijven de noodzaak om in 2050 niet meer afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen voor onze elektriciteitsvoorziening. We zorgen daarom samen voor een sterke groei van de opwekking van zonne-energie in Amsterdam. Het 'Uitvoeringsplan Zon' van de gemeente stelt dat het mogelijk is om in Amsterdam 160 MW te realiseren in 2020.
- Woningcorporaties dragen daar aan bij door op hun daken zonne-energiesystemen te (laten) realiseren. We gaan ons bijzonder inspannen om op deze daken 80 MW (voor circa 40.000 woningen) te (laten) realiseren in de periode tot en met 2020, mits er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - bewonersparticipatie;
    - ruimtelijke regels;

    - betaalbaarheid en financierbaarheid, met inbegrip van de risico's die samenhangen met mogelijke veranderingen in de rijksregels rondom salderen en de 'postcoderoos'.
- We werken samen om aan deze voorwaarden tegemoet te komen.
- De verdere uitrol van zonne-energie is in principe vraaggestuurd en hangt af van de mate van interesse van huurders en/of omwonenden.
- We onderzoeken de haalbaarheid van nieuwe businessmodellen (o.a. de vernieuwde postcoderoosregeling) om daken rendabel te (laten) exploiteren binnen deze voorwaarden door vier projecten van elk 1-3 MW in uitvoering te nemen in 2016.
- Parallel aan deze projecten bereiden we de verdere opschaling in 2017 alvast voor, uitgaande van een succesvolle uitvoering.

d. Bewonersbetrokkenheid
In veel van de voorgaande ingrepen speelt de huurder een belangrijke rol en/of is toestemming noodzakelijk van 70% van de huurders. We gaan samen de communicatie met de huurders over de verduurzaming, de ingrepen en de financiële consequenties daarvan, verbeteren. We beogen de huurders meer te betrekken bij de keuze en hen meer inzicht te geven in het belang c.q. de noodzaak van verduurzaming en de voor- en nadelen van de mogelijke ingrepen.
Corporaties blijven hierbij bewonersinitiatieven actief ondersteunen.

e. Andere duurzaamheidsonderwerpen
- We nemen initiatieven om bewoners te adviseren over energiezuinig gedrag. We informeren elkaar over leerervaringen en initiatieven, opdat we elkaar versterken en aanvullen.
- Naast de huurlasten kunnen hoge energielasten voor mensen in de doelgroep van het Woonlastenakkoord een fors percentage van het maandelijks te besteden huishoudbudget in beslag nemen. De afgelopen jaren is hier meer aandacht voor gekomen. Momenteel is de gemeente bezig met het invulling geven aan het stimuleren van energiebesparing en het tegengaan van energie-armoede. Zo heeft de gemeente € 1,25 miljoen gereserveerd voor de inzet van energiecoaches en bespaarpakketten in de periode van 2016 tot en met 2019. De gemeente verwacht dat hiermee, onder andere door de inzet van door de Wijksteunpunten Wonen tot energiecoach opgeleide vrijwilligers, in drie à vier jaar tijd tenminste 10.000 huishoudens voorzien worden van een energiebesparingsadvies op maat. Daarbij worden(deels gratis) bespaarproducten uitgereikt, zowel aan huurders als aan eigenwoningbezitters. In deze aanpak zal speciale aandacht zijn voor buurten waar relatief veel huishoudens met een minimuminkomen wonen.
- De gemeente Amsterdam heeft €8 miljoen subsidie beschikbaar gesteld voor huurwoningen die worden gerenoveerd tot 'Nul op de meter'. Eigen Haard gaat als een van de eerste corporaties in Nederland aan de slag met gestapelde portieketage flats in vier lagen. Op basis van dat project gaan we samen op zoek naar geschikte vervolgprojecten om zo te komen tot 1.000 'Nul op de meter'-woningen in 2020.

- Corporaties en gemeente bevestigen de in 2013 gemaakte afspraak dat de corporaties alle open verbrandingstoestellen uitfaseren, zodat er in 2018 in corporatiewoningen geen open verbrandingstoestellen meer aanwezig zijn (met uitzondering van op korte termijn te slopen woningen en ingrijpend te renoveren woningen).We realiseren ons dat er, als de huurder niet mee wil werken, rechtszaken nodig kunnen zijn. De corporaties doen een redelijk aanbod aan de huurders om open verbrandingstoestellen te vervangen door een duurzame voorziening voor verwarming en warm water.
- Corporaties passen waar mogelijk energiezuinige (LED-verlichting) toe bij nieuwbouw, renovatie en natuurlijke vervangingsmomenten in gemeenschappelijke ruimten. Voorwaarde is dat deze in de servicekosten of via een in te stellen EPV kunnen worden doorberekend.
- Corporaties bieden bij verkoop de mogelijkheid tot verduurzaming aan en pakken een actieve rol in VvE's voor verduurzaming.

f. Inschatting effecten
Bovenstaande inspanningen hebben de potentie om ruim zes keer meer effect te sorteren op duurzaamheid dan rondom corporatiewoningen is gerealiseerd in de vorige bestuursperiode.

bestuurlijke stip op de horizon	resultaat2011-2014	ambitie 2016-2020	eenheid	eenheid		vorige periode	2016-2020	
Zon	2	80	MWp	533	kg/kWp	0,9	34,6	kiloton CO_2
Warmte	0	10000	woningen	1000	kg/won	0,0	11,4	kiloton CO_2
labelstappen, renovatie	29000	40000	labelstappen	158	kg/ labelstap	4,1	5,6	kiloton CO_2
labelstappen, overig	21000	22000	labelstappen	158	kg/ labelstap	0,7	0,7	kiloton CO_2
NOM	0	1000	woningen	3000	kg/ won	0,0	3,1	kiloton CO_2
Gedrag	0	10000	huishoudens	253	kg/ won	0,0	1,0	kiloton CO_2
totaal						5,6	56,3	kiloton CO_2

Kwetsbare groepen en ouderen

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

Uitwerking

Het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen is opgesteld en is eind 2015 bij alle betrokken partners vastgesteld. Vanuit het programma wordt gewerkt met een stuurgroep van partners. Aan deze stuurgroep nemen naast de gemeente, de AFWC, de SiGRA en de Huurdersvereniging deel. Het programma geeft van 2016 tot 2018 richting aan de opgave en richting aan de oplossingen voor de huisvesting van kwetsbare groepen.

Uit de inleiding: *We onderzoeken hoe we schaarse woningen voor specifieke doelgroepen (bijv. rolstoelwoningen) kunnen behouden of kunnen toevoegen.*

Uitwerking

a. Huishoudens die zijn aangewezen op rolstoelwoningen maken onderdeel uit van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. De sturing op de vraag en het aanbod voor deze doelgroepen en de werkwijze rondom deze doelgroep gaat vanuit dit programma worden verzorgd.
b. De groep van rolstoelgeïndiceerden is zeer divers en de mogelijke oplossingen in aanpassingen/maatwerk eveneens. Vanuit het programma gaat hier inzicht in worden gegeven. Dat inzicht zal worden vertaald naar een opgave van het aantal rolstoelwoningen met als doel een dynamisch evenwicht bereiken in de vraag en het aanbod van rolstoelwoningen. Op dat moment kan afgesproken worden op welke wijze en door wie deze aantallen zijn te realiseren.

17. *Over de invulling van de afspraak dat 90% van de woningen en de eisen die aan aanpasbaar gebouwde woningen worden gesteld maken we voor 1 januari 2016 afspraken*

Uitwerking artikel 17

We bevestigen afspraak 17 in de Samenwerkingsafspraken over 90% aanpasbaar bouwen, en zullen vóór 1 juli 2016 de richtlijnen vaststellen.

22. *We verkennen voor 1-1-2016 de mogelijkheden om de regelingen van Groot naar Beter en van Hoog naar Laag te verbeteren.*

Uitwerking artikel 22

a. De verbeterde regeling 'van Groot naar Beter'

Aanleiding
De regeling van Groot naar Beter bestaat al een aantal jaar, maar wordt beperkt gebruikt. Dat heeft te maken met de vele voorwaarden en beperkingen aan de regeling:

- Beperkt toepasbaar, want alleen binnen de eigen corporatie
- Alleen toepasbaar bij opnieuw inzetten oude woning in sociale huur
- Huursprong bij verhuizen van oude naar de nieuwe woningen
- Ingewikkelde procedure van declaratie bij gemeente

De verbeterde regeling van Groot naar Beter

- Verhuizen ook tussen corporaties
- Kandidaten die mee willen doen aan vGnB mogen in de nieuwe woning hun oude huur houden. Zo stimuleren we huishoudens om grotere woningen vrij te maken en passend te gaan wonen. De vrijkomende woningen worden toegewezen conform de regels van de woonruimteverdeling.
- Inzetten regeling via WoningNet, kandidaat krijgt label vGnB.
- Ruime zoektijd voor kandidaten van grote naar betere woning (2 jaar)
- Declaraties van de kosten die het verhuisde kleine huishouden maakt, lopen direct via de gemeente
- Kandidaten met huurtoeslag worden passend toegewezen (aftoppingsgrens)

Aantal aspecten van bestaande regeling blijven gelden

- Huishouden bestaat uit maximaal 3 personen en verhuist naar een passende woning;
- Grote woning die wordt vrijgemaakt heeft 5 kamers of meer en een oppervlak van tenminste 70 m2.

Declaratie van de kosten
De huidige werkwijze waar de declaratie van kosten via corporatie loopt is ingewikkeld. De uitvoering van de vergoeding in de verbeterde regeling loopt direct via de gemeente. De bepalingen van de Bijzondere subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing Amsterdam dat de subsidie nooit hoger is dan de gemaakte kosten en dat er een maximumbedrag geldt, blijven van kracht.

Toelichting
Partijen vinden dat voor huishoudens die aan vGnB mee willen doen het nodig is om drempels om te verhuizen weg te nemen zodat zij een passende woning kunnen krijgen. Bovendien is het vrij krijgen van de grote woningen zo belangrijk dat wij daarvoor verleiding nodig hebben. De huursprong kan een drempel zijn. Vandaar dat voor deze groep huishoudens de huursprong wordt weggenomen en zij op hun oude huur blijven in hun nieuwe woning. Deze maatregel reserveren we voor huishoudens die deelnemen aan vGnB. We maken op de WoningNet site bekend dat mensen die aan vGnB deelnemen, een beroep kunnen doen op het wegnemen van de huursprong De ontvangende corporatie

regelt op vertoon van de indicatie voor vGnB en het oude huurcontract dat de huursprong niet wordt gemaakt.

Evaluatie
Partijen zijn het er over eens dat we met deze aangepaste regeling een substantieel aantal kandidaten moeten bereiken. De nieuwe regeling start op 1 juli 2016. Na 1 juli 2017 kijken we hoeveel mensen er gebruik gemaakt van hebben. Het streven is om tenminste 100 verhuizingen per jaar volgens deze regeling te realiseren.

b. De verbeterde regeling 'van Hoog naar Laag'

Aanleiding
De regeling van Hoog naar Laag bestaat al een aantal jaar maar er zijn weinig ouderen die er gebruik van maken. Dat heeft te maken met de vele voorwaarden en beperkingen aan de regeling:

- Beperkt toepasbaar, omdat slechts 4 corporaties de regeling toepassen
- Alleen verhuizingen binnen het bezit van dezelfde corporatie;
- Huursprong bij verhuizen van oude naar de nieuwe woningen

De verbeterde regeling

- De doelgroep is 65 + met een laag inkomen (toewijzing sociale huurvoorraad)
- Kandidaten van 65+ met een WMO verhuisindicatie en kandidaten van 70 jaar en ouder krijgen een huur in de nieuwe woning die gelijk is aan de oude huur in de oude woning. Deze kandidaten maken dus geen huursprong. Nieuwbouwcomplexen worden uitgezonderd van de regeling 'geen huursprong'.
- Kandidaten van 65+ met een WMO verhuisindicatie krijgen voorrang bij de toewijzing
- De regeling geldt voor zowel huurtoeslaggerechtigden als niet-huurtoeslaggerechtigden
- De kandidaten met huurtoeslag die nog geen 70+ zijn of die niet 65+ zijn met een WMO indicatie, worden passend toegewezen (aftoppingsgrens)
- Alle corporaties nemen deel en verhuizingen tussen de corporaties worden mogelijk.
- Verhuizen in kader van de regeling is alleen van toepassing in de eigen buurt (postcode gebied)
- Het gaat via WoningNet, de doelgroep krijgt voorrang en heeft eigen verantwoordelijkheid om een geschikte woning te zoeken.
- Corporaties verbeteren en spitsen de informatie in de woningadvertenties beter toe op ouderen. Denk aan de aanwezigheid van op ouderen toegeruste voorzieningen of zorg.
- WoningNet biedt een optie om aan te vinken aan indien een wooncoach dan wel een andere vorm van woonbegeleiding gewenst is.

Aantal aspecten van bestaande regeling blijven gelden

- Huishoudens waarvan tenminste één lid 65 jaar of ouder is.

- Mensen van 65+ met een Wmo-indicatie voor een verhuiskostentegemoetkoming.
- Woningen gelegen op de begane grond of met een lift bereikbaar.

Toelichting
Partijen vinden dat voor huishoudens van 65+ met een verhuisindicatie en een laag inkomen en voor 70 plussers met een laag inkomen, het nodig is om drempels om te verhuizen weg te nemen zodat zij relatief snel een passende woning kunnen krijgen. De huursprong kan een drempel zijn. Vandaar dat voor deze groep huishoudens de huursprong wordt weggenomen en zij op hun oude huur blijven in hun nieuwe woning. Deze maatregel reserveren we voor ouderen die vanuit hun persoonlijke situatie een dergelijke verhuizing nodig hebben.

Ouderen kunnen nu al met voorrang in WoningNet reageren op woningen gelegen op de begane grond, 1 hoog of met een lift bereikbaar.Voor deze oudere, en voor anderen met een Wmo-verhuisindicatie, wordt in deze regeling in Woningnet voorrang geregeld bij het verhuizen in de eigen buurt.

Vermelding op WoningNet
In WoningNet wordt een algemene tekst opgenomen in de trant van "iedereen kan reageren op aangeboden woningen op begane grond, 1 hoog of die met lift bereikbaar zijn, maar ouderen en mensen met een Wmo-indicatie hebben voorrang (vHnL is van toepassing)" Tevens wordt op Woningnet vermeld waar men hulp kan krijgen bij de regeling (o.a. wooncoach) en dat er in bepaalde gevallen op aanvraag de huur van de oude huur kan worden aangehouden voor de nieuwe woning.

Evaluatie
Partijen zijn het er over eens dat we met deze aangepaste regeling een substantieel aantal ouderen moeten bereiken. De nieuwe regeling start op 1 juli 2016. Na 1 juli 2017 kijken we hoeveel mensen er gebruik van hebben gemaakt. Het streven is om tenminste 100 verhuizingen per jaar volgens deze regeling te realiseren.

Verzakelijken en ontvlechten

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

Uitwerking artikel 35

We passen de erfpachtrelatie tussen gemeente en corporaties als volgt aan:

1. Grondprijs sociale nieuwbouwwoning bij nieuwe uitgifte onder AB 1998:
   a. Bij nieuwbouw van kleine sociale woningen ≤ 30 m2 gbo wordt onderscheid gemaakt in studentenwoningen en jongerenwoningen (overige kleine woningen):
      - Bij nieuwbouw van studentenwoningen geldt een vaste grondprijs van € 4.750 per woning (prijspeil 2016), ongeacht locatie.
      - Bij nieuwbouw van jongerenwoningen geldt een vaste grondprijs van € 7.000 per woning (prijspeil 2016), ongeacht locatie.
   b. Bij nieuwbouw van reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo met een aanvangshuur onder de huurliberalisatiegrens geldt een vaste grondprijs van € 215 per m2 gbo (prijspeil 2016), ongeacht locatie.
   c. De volgende aanbiedingsafspraken gelden bij de nieuwbouw van kleine sociale woningen:
      - Studentenwoningen: minimaal 75% van de studentenwoningen heeft een subsidiabele huur van maximaal € 409,92 per maand (prijspeil 2016), het overige deel een kale huur tot maximaal € 500 per maand (prijspeil 2016).
      - Jongerenwoningen hebben op projectniveau een kale aanvangshuur van gemiddeld maximaal € 500 per maand (prijspeil 2016).

2. Erfpachtafdracht bij verkoop sociale woningen:
   a. Bij verkoop van een sociale woning betaalt de corporatie voor de bestemmingswijziging aan de gemeente een erfpachtafdracht per m2 gbo, waarbij:
      - de te betalen afdracht gedifferentieerd wordt naar gebied, uitgaande van de indeling van Amsterdam in 22 gebieden.
      - het gbo van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte uitgangspunt is bij de berekening van de afdracht.
      - bij de berekening van de afdracht geen onderscheid wordt gemaakt in type woning.
   b. De (gemiddelde) verhoging van de erfpachtafdracht bij verkoop wordt, vanwege de boogde budgetneutraliteit, stapsgewijs ingevoerd: per 1 juli 2016 en per 1 januari 2020. Hierbij gelden de bedragen conform onderstaande tabel (prijspeil 2016):

	Gebied	01.07.2016	01.01.2020
1.	C-Centrum Oost	€ 284	€ 334
2.	C-Centrum West	€ 317	€ 373
3.	W-Oud-West/De Baarsjes	€ 254	€ 299
4.	Z-Buitenveldert/Zuidas	€ 186	€ 219
5.	Z-Pijp/Rivierenbuurt	€ 273	€ 322
6.	Z-Oud-Zuid	€ 279	€ 329

7.	O-Indische Buurt/ OHG	€ 167	€ 197
8.	O-IJburg / ZBE	€ 129	€ 152
9.	O-Oud Oost	€ 187	€ 222
10.	O-Watergraafsmeer	€ 169	€ 200
11.	W-Westerpark	€199	€ 235
12.	N-Noord Oost	€ 55	€ 65
13.	N-Noord west	€ 53	€ 63
14.	N-Oud Noord	€ 77	€ 91
15.	NW-De Aker/Nieuw Sloten	€ 62	€ 74
16.	NW-Geuzenveld	€ 60	€ 71
17.	NW-Osdorp	€ 60	€ 71
18.	NW-Slotervaart	€ 71	€ 84
19.	W-Bos en Lommer	€ 87	€ 103
20.	ZO-Bijlmer Centrum	€ 53	€ 63
21.	ZO-Bijlmer Oost	€ 50	€ 59
22.	ZO-Gaasperdam/Driemond	€ 49	€ 58

3. Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie:
   a. Voor geliberaliseerde woningen wordt jaarlijks door de gemeente een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") van 20% van het extra huurbedrag, als het gaat om verhuringen boven de sociale huurgrens, bij de corporaties in rekening gebracht.
   b. Corporaties maken onderscheid in daadwerkelijk geliberaliseerde woningen en woningen die door een boveninflatoire huurstijging net boven de huurgrens uitkomen. De aanvullende afdracht geldt alleen voor daadwerkelijk geliberaliseerde woningen.
   c. De corporaties leveren hiertoe jaarlijks aan de gemeente een lijst met daadwerkelijk geliberaliseerde woningen, inclusief de ontvangen huur.
   d. De afdracht geldt voor woningen die vanaf 1 juli 2016 geliberaliseerd worden.

4. De Ingangsdatum voor de nieuwe sociale grondprijzen, de aangepaste erfpachtafdracht bij verkoop van een sociale woning en de aanvullende canon bij huurliberalisatie is 01.07.2016, waarbij geldt:
   a. dat de nieuwe sociale grondprijs alleen van toepassing is op projecten waarvoor nog geen concrete sociale grondprijs per woning in een overeenkomst is vastgelegd.
   b. dat corporaties en gemeente gezamenlijk vóór 1 juli 2016 in beeld brengen voor welke projecten de nieuwe sociale grondprijs niet zal gelden en wat hiervan de financiële consequenties zijn.
   c. dat corporaties en gemeente ten behoeve van de beoogde budgetneutraliteit vóór 1 juli 2016 afspraken maken over compensatie van eventuele negatieve financiële consequenties, vanwege het niet kunnen toepassen van de nieuwe sociale grondprijs.

Zie bijlage 'Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen' voor een toelichting op de uitwerking van artikel 35.

36. De uitvoering van sloop/nieuwbouwprojecten onder het ACE wordt vereenvoudigd. Deze vereenvoudiging werken we uit voor 1 januari 2016

Uitwerking artikel 36

We houden bij sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties de systematiek van het Aanvullend Convenant Erfpacht uit 2000 (ACE) in stand, waardoor corporaties zelf in staat worden gesteld om hun bezit te herontwikkelen onder de voorwaarde dat minimaal 30% sociaal wordt teruggebouwd. De rekenregels worden hierbij vereenvoudigd en als volgt uitgewerkt:

1. De categorie "majeure investering " (hoogniveau renovatie) vervalt.
2. De nieuwe rekenregels zijn budgetneutraal ten opzichte van het huidige ACE, rekening houdend met terugbouw van 40% sociale huur. Deze 40% is gebaseerd op zowel het gerealiseerde percentage sociaal in de afgelopen jaren, als op het geplande percentage sociaal de komende jaren (beide ca. 40%).
3. De nieuwe rekenregels in het ACE zijn als volgt:
    a. Per gesloopte woning geldt een afkoopsom van € 4.756 (prijspeil 2016) (NB dezelfde afkoopsom wordt gehanteerd bij conversieherziening bij einde tijdvak) ;
    b. Per gesloopte niet-woonfunctie geldt een afkoopsom van € 70 / m2 bvo (prijspeil 2016);
    c. Per gebouwde sociale huurwoning: geen aanvullende afkoopsom;
    d. Per gebouwde marktwoning geldt een aanvullende afkoopsom gelijk aan 32% van de marktconforme nieuwbouwgrondprijs volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid;
    e. Per gebouwde niet-woonfunctie geldt:
        - per gerealiseerde gebouwde parkeerplaats geldt een afkoopsom van € 1.738 per plaats (prijspeil 2016);
        - voor sociaal-maatschappelijk geldt geen aanvullende afkoopsom;
        - voor overige "niet-woonfuncties" geldt een aanvullende afkoopsom van 50% van de marktconforme nieuwbouwgrondprijs.
4. Gemeente en corporatie maken samen een afspraak over het gehele project op basis van de nieuwe ACE-berekening (dus de corporatie blijft voor de gemeente de contractspartij), in de situatie dat de corporatie de niet-DAEB-onderdelen overdraagt aan een niet-DAEB ontwikkelaar. De ACE-erfpachtaanbieding aan de corporatie wordt, gezien de Woningwet 2015, aangevuld met:
    a. een voorwaarde dat het marktprogramma, binnen een gestelde termijn, wordt ontwikkeld door een marktpartij;
    b. een voorwaarde dat deze marktpartij met een positief advies van de gemeente uit de screening op de Wet Bibob komt. De corporatie dient het verzoek om screening in bij de gemeente.
5. Partijen werken de opzet van het nieuwe ACE (waaronder de erfpachtaanbieding) met inachtneming van de kaders van de Woningwet 2015 gezamenlijk verder uit in een nieuw Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties, waarmee het Erfpachtakkoord uit 1997 en het ACE uit 2000 vervallen.
6. De nieuwe ACE-rekenregels gaan in per 1-7-2016. Voor alle lopende ACE-projecten waarvoor per 1-7-2016 reeds afspraken zijn gemaakt in een Realisatieovereenkomst (of, daar waar geen Realisatieovereenkomst is, reeds een erfpachtaanbieding is verzonden) geldt het "oude" beleid. Voor alle nieuwe ACE-projecten geldt het nieuwe beleid.

7. De nieuwe ACE-rekenregels gelden bij uitzondering niet voor de projecten die zijn opgenomen in de bijlage.
8. Evaluatie en looptijd: partijen spreken af, het gewijzigde ACE te evalueren bij de evaluatie van de Samenwerkingsafspraken (december 2019).

Zie bijlage 'Vereenvoudiging ACE' voor een toelichting op de uitwerking van artikel 36.

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

Uitwerking artikel 37

1. Stopzetten van de voeding van het Stimuleringsfonds.
   a. We stoppen op budgetneutrale wijze de voeding door het bedrag dat corporaties betalen aan erfpacht te verminderen met het bedrag dat corporaties terug zouden krijgen aan subsidies.
   b. We vereenvoudigen de afdracht door het onderscheid in de hoogte van de afdracht naar bouwjaar los te laten.
   c. De nieuwe afkoopsom bij canonherziening einde tijdvak voor voortdurende erfpacht bedraagt per 1 juli 2016 € 4.756 per woning (prijspeil 2016). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met CPI.
   d. per 1 juli 2016 vervalt hiermee de voeding van het Stimuleringsfonds.

2. Opstellen van een Eindbalans Stimuleringsfonds.
   a. We ramen dat bij voortzetting van de voeding van het Erfpachtdeel Stimuleringsfonds met ongewijzigd beleid (uitfinanciering huidige restantbudgetten per 1 jan 2016) de toekomstige algemene reserve ultimo 2019 € 80,9 miljoen (NCW per 1 jan 2016) zou bedragen.
   b. We constateren dat met het stopzetten van de voeding dit als volgt verandert:
      - corporaties betalen een lagere erfpachtafdracht waardoor zij per saldo (ultimo 2019) € 40,5 miljoen overhouden.
      - de gemeente ontvangt een lagere erfpachtafdracht en houdt de geraamde € 40,5 miljoen (ultimo 2019) over .
   c. We constateren dat als de huidige restantbudgetten (per 1 jan 2016) in het Erfpachtdeel Stimuleringsfonds worden gerelateerd aan de harde en zachte verplichtingen tot en met 2019, het saldo bij opheffing als volgt is:
      - € 20,1 miljoen positief in het Gronddeel (oorzaak is de verwachte onderschrijding volgens opgave stadsdelen op het budget voor grondexploitaties)
      - € 61,3 miljoen negatief in het Vastgoeddeel (oorzaak is de verwachte overschrijding volgens opgave corporaties op het budget voor Vastgoedpremies).
      - € 10,7 miljoen positief in het Erfpachtdeel Algemeen (oorzaak is de verwachte onderschrijding op het budget voor Transformatieprojecten).
   d. We spreken af dat we de discrepantie tussen het beschikbare restantbudget in het Vastgoeddeel en het totaal aan harde en zachte verplichtingen, een geraamd tekort van € 61,3 miljoen, als volgt oplossen:

- Het positieve saldo van € 10,7 miljoen in het Erfpachtdeel Algemeen wordt ingezet ten behoeve van vastgoedpremies;
- Het restantbudget Reserve Garantiemodel in het Vastgoeddeel, een totaalbedrag van € 32,8 miljoen wordt ingezet ten behoeve van vastgoedpremies.
- Vanuit het Gronddeel wordt € 17,8 miljoen ingezet ten behoeve van vastgoedpremies.

e. We spreken af dat de corporaties alleen aanspraak op het extra budget van € 17,8 miljoen vanuit het Gronddeel kunnen doen als:
   - het gaat om projecten waarvoor uiterlijk 31.12.2020 een volwaardige subsidieaanvraag is ingediend, tenzij vertraging bij deze projecten te wijten is aan de gemeente, gebrek aan medewerking van huurders en/of een economische crisis. In die gevallen gaan partijen met elkaar in overleg.
   - De corporaties de in artikel 26 gemaakte afspraken over duurzaamheid waarmaken.

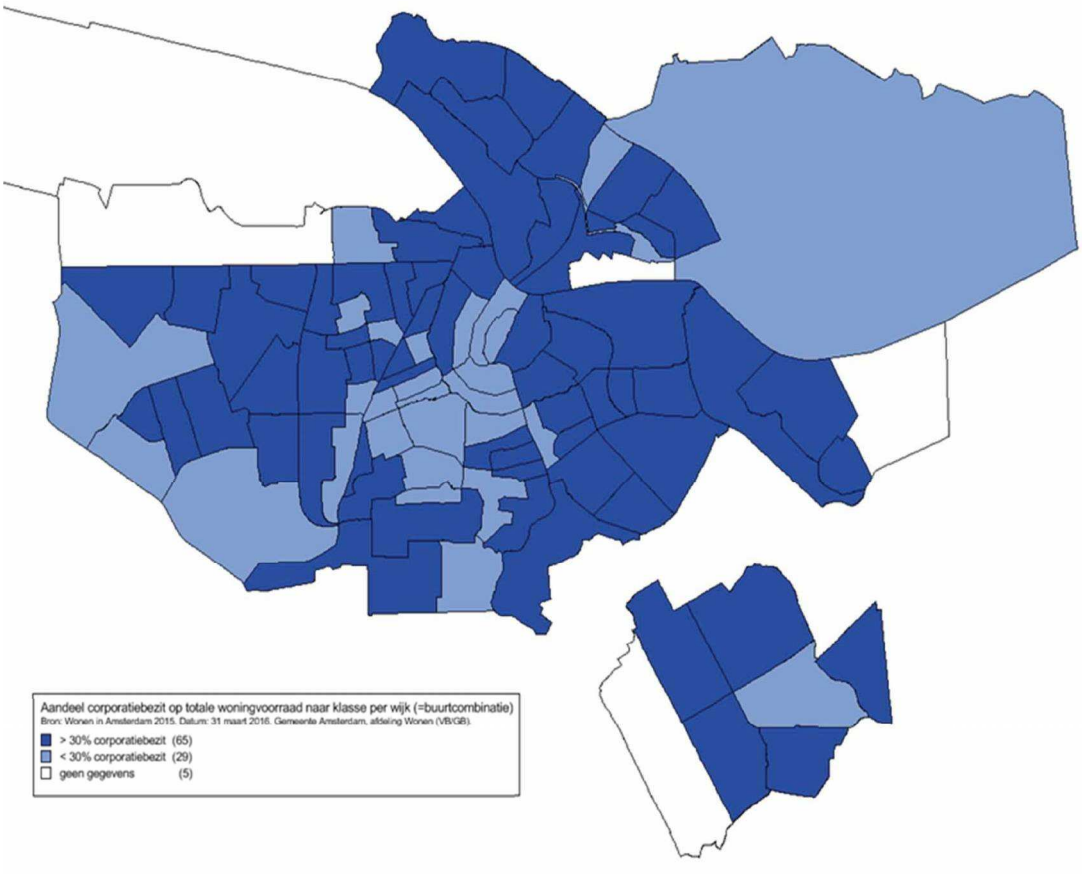
f. We spreken af dat de gemeente het voor de corporaties beschikbare restantbudget uitfinanciert:
   - In totaal gaat het per 1 januari 2016 om een budget van € 101,4 miljoen (zie tabel).
   - Dit budget is een harde verplichting. Er vindt geen nadere voeding plaats van dit budget.
   - Subsidie-aanvragen door en uitbetaling aan de corporaties vindt plaats conform bestaande regelingen: dit zijn de Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing (de vastgoedpremies), de regeling Aanpak Amsterdamse Buurten en de regeling Transformatieprojecten.

g. We constateren dat op basis van deze afspraken over de Eindbalans zowel gemeente als corporaties de (gezamenlijke) fysieke stedelijke vernieuwing kunnen voortzetten.

Bestedingsdoelen corporaties	Bedragen 01.01.2016	Budget corporaties	Harde verplichtingen	Zachte verplichtingen
Vastgoedpremies		€ 78,4 mln	€ 35,6 mln	€ 42,8 mln
Inzet Vastgoeddeel:	€ 17,2 mln			
• Restant budget vastgoedpremies € 15,9 mln				
• Restant budget Basiskwaliteit € 1,1 mln				
• Restant Afspraken Allonge € 0,2 mln				
Inzet Reserve Garantiemodel	€ 32,8 mln			
Inzet Vrijval Erfpachtdeel Algemeen	€ 10,7 mln			
Inzet Gronddeel	€ 17,8 mln			
Aanpak Amsterdamse Buurten		€ 20,0 mln	€ 15,0 mln	€ 5,0 mln
Transformatieprojecten		€ 3,0 mln	€ 1,8 mln	€ 1,2 mln
TOTAAL budget corporaties		€ 101,4 mln	€ 52,4 mln	€ 49,0 mln

3. Formuleren van de bestemming van de erfpachtmiddelen. We spreken af dat de gemeente de middelen, die zij per 1 juli 2016 verkrijgt uit de canonherzieningen van corporatiebezit, inzet voor:

a. fysieke stedelijke vernieuwing in buurten met meer dan 30% corporatiebezit (zie kaart). Hierbij gaat het om een verhoging van de kwaliteit van woonmilieus, door ingrepen in de openbare ruimte (inbegrepen groenvoorzieningen, waterpartijen, openbare wegen), het verbeteren van de leefbaarheid in buurten, het bevorderen van differentiatie onder meer door het optimaliseren van het grondgebruik. Deze investeringen kunnen in samenhang met investeringen van corporaties worden gedaan maar ook op zichzelf staand. (NB Gewoon of groot onderhoud van de openbare ruimte wordt er niet toegerekend) . Conform het BBV zijn kosten, die bestaan uit bovenwijkse voorzieningen die redelijkerwijs niet kunnen worden toegerekend aan de buurt, uitgesloten.
b. Het mogelijk maken van nieuwbouw van sociale huurwoningen door corporaties door het afdekken van grondexploitatietekorten



Zie bijlage 3 'Plan Opheffen Stimuleringsfonds' voor een toelichting

39. *Mocht de financiële positie van de corporaties zich in de periode 2015 t/m 2019 gunstiger ontwikkelen dan volgens een vastgesteld ijkpunt dan worden de extra middelen benut voor verschillende doelen.*

Uitwerking artikel 39

a. We spreken af dat het vast te stellen IJkpunt, de financiële positie van de corporaties op basis waarvan de Samenwerkingsovereenkomst is afgesloten, bestaat uit het kasstroommodel gebaseerd op de Prognose informatie (dPi 2014) en een aantal financiële ratio's.
b. We spreken af dat jaarlijks, voor het eerst in mei 2016, de corporaties een nieuwe stand opmaken van kasstroommodel en ratio's op basis van de nieuwste Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognoses informatie (dPi).
c. We constateren dat op basis van alleen financiële cijfers geen goede conclusies kunnen worden getrokken met betrekking tot de verbetering dan wel verslechtering van de financiële positie van de corporaties. De corporaties geven jaarlijks de nieuwe stand en een schriftelijke toelichting hierop. Aan de hand daarvan voeren gemeente, corporaties en Huurdersvereniging Amsterdam een gesprek over de interpretatie en mogelijk te verbinden conclusies.

Overige afspraken en pilots

Atelierwoningen

Uit de inleiding: We onderzoeken hoe we schaarse woningen voor specifieke doelgroepen (bijv. rolstoelwoningen en atelierwoningen) kunnen behouden of kunnen toevoegen.

Uitwerking
We zorgen ervoor dat atelierwoningen zoveel mogelijk worden behouden. In ieder geval blijft het huidige aantal atelierwoningen op peil (welk aantal woningen dit betreft wordt voor 1 juli 2016 gezamenlijk vastgesteld). 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. Ook de zittende huurders in atelierwoningen, die momenteel nog een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd, zullen volgens het vigerend broedplaatsenbeleid worden getoetst of zij nog voldoen aan de eisen voor een atelierwoning. Wanneer zij daar niet aan voldoen zal men deze huurders proberen te verleiden naar een andere woning. Voor het realiseren van nieuwe atelierwoningen heeft de gemeente € 1,1 miljoen subsidie beschikbaar gesteld.

Koppeling inkomensafhankelijke huurverhoging en de Samenwerkingsafspraken

Met de Samenwerkingsafspraken en in het bijzonder afspraak 39, spreken partijen af dat is voldaan aan de voorwaarde uit de Wet Doorstroming Huurmarkt Art. 54 lid 2 onderdeel d., waarin 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 (hier: Samenwerkingsafspraken) vastgelegde investeringen

Koppeling leefbaarheidsbudget per verhuureenheid en de Samenwerkingsafspraken

Met de Samenwerkingsafspraken spreken partijen af dat is voldaan aan de voorwaarde uit het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), waarin is bepaald dat gemeente, huurders en corporaties de mogelijkheid hebben een ander bedrag voor leefbaarheid vast te stellen dan opgenomen in het BTIV. We spreken daarom af dat het maximale normbedrag van € 125 per verhuureenheid voor uitgaven door corporaties op het gebied van leefbaarheid in Amsterdam wordt verhoogd naar € 160 per verhuureenheid. Hiermee kunnen de corporaties blijven voldoen aan de inzet op leefbaarheid in de wijken conform het niveau op het moment van inwerkingtreding van de Samenwerkingsafspraken.

Amsterdamse verantwoordings- en monitoringscyclus

Uitwerking

In Amsterdam zijn meerjarige afspraken gemaakt voor de periode 2015-2019, waardoor de jaarlijkse cyclus (uit de Woningwet) aanpassing behoeft. In de Samenwerkingsafspraken is dat als volgt verwoord: "Deze afspraken vormen daarmee enerzijds het gemeentelijk kader voor de volkshuisvesting zoals dat in de Woningwet wordt bedoeld en zijn anderzijds te zien als het bod dat Amsterdamse corporaties aan de stad doen."

De jaarlijkse Amsterdamse cyclus bestaat uit 3 stappen, te weten:

1. IJkpunt Corporatiefinanciën (basis hiervoor vormen de dPi en dVi)
2. Monitor Samenwerkingsafspraken
3. Eventuele aanpassing van de afspraken.

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

Bijlagen

Bijlage 1: Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

Toelichting op de uitwerking van Artikel 35

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

Uitwerking van artikel 35
Het aanpassen van erfpachtrelatie is door corporaties, gemeente en Huurdersvereniging Amsterdam op drie onderdelen uitgewerkt:

1. Nieuwe sociale grondprijzen
2. Erfpachtafdracht bij verkoop sociale huurwoningen
3. Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie

In deze bijlage wordt deze uitwerking, zoals die is opgenomen in het hoofddocument "Uitwerking Samenwerkingsafspraken", toegelicht.

Ad 1 Nieuwe sociale grondprijzen

Huidige systematiek

De grondprijzen van een sociale huurwoning in 2015, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.		
Gebied 1	Stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalige stadsdeel Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks, Houthavens	€ 34.836 exclusief BTW
Gebied 2	Stadsdeel Oost (m.u.v. Indische Buurt en Oostelijk Havengebied), Stadsdeel West (m.u.v. Oud-West, Bos en Lommer en Houthavens), Buiksloterham	€ 23.224 exclusief BTW
Gebied 3	Stadsdelen Nieuw West, Zuidoost en Noord (m.u.v. Overhoeks en Buiksloterham), Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 15.205 exclusief BTW

Voor kleine (studenten)woningen (gbo ≤ 30 m2) wordt sinds 2014 de grondprijs voor corporaties op dezelfde (residuele) wijze berekend als bij marktpartijen (met huurniveaus en BAR).

Nieuwe systematiek
De grootste veranderingen in het voorstel voor reguliere sociale woningen, ten opzichte van de huidige systematiek, zijn:

- Er geldt één sociale grondprijs voor heel Amsterdam. We laten de indeling in marktgebieden los. Zolang een woning sociaal is, geldt één en dezelfde sociale grondprijs, ongeacht loactie.
- Voor reguliere sociale woningen geldt één vaste sociale grondprijs van € 215 per m2 gbo. We laten de vaste afkoopsom per woning los. Het uitgangspunt dat een gemiddelde reguliere sociale huurwoning een omvang heeft van 85-90 m2 wordt losgelaten.
- Voor kleine woningen ≤ 30 m2 gbo gelden vaste grondprijzen per woning, waarbij onderscheid wordt gemaakt in studentenwoningen en jongerenwoningen. Studentenwoningen zijn gemiddeld kleiner, voor deze woningen geldt een vaste prijs van € 4.750 per woning. Voor jongerenwoningen is de grondprijs € 7.000 per woning.

Voor de nieuwbouw van kleine sociale woningen gelden specifieke aanbiedingsafspraken :

- Studentenwoningen: minimaal 75% van de studentenwoningen heeft een subsidiabele huur van maximaal € 409,92 per maand (prijspeil 2016), het overige deel een kale huur tot maximaal € 500 per maand (prijspeil 2016).
- Jongerenwoningen hebben op projectniveau een kale aanvangshuur tot gemiddeld maximaal € 500 per maand (prijspeil 2016).

Voorwaarden bij nieuwe afspraken:

- Bedragen hebben prijspeil 2016, tenzij anders aangegeven.
- Indexering van grondprijzen vindt jaarlijks plaats op basis van CPI
- Afspraken gelden voor de periode 2016 t/m 2019 (gelijk aan looptijd Samenwerkingsafspraken).
- Rekenhuur = kale huur + subsidiabele servicekosten .
- Uitgifte in voortdurende erfpacht, onder AB 1998. De grondprijs is gerelateerd aan afgekochte erfpacht van 52 jaar
- Bij bestemmingswijziging (liberalisatie of verkoop) wordt er bijbetaald (zie voorstel 2 en 3)

Ad 2 Erfpachtafdracht bij verkoop sociale woningen

Huidige systematiek
Momenteel betaalt de corporatie bij iedere woningverkoop een bedrag van € 9.276 als eenmalige vergoeding (ongeacht locatie, woninggrootte en woningtype).
Deze afdracht wordt momenteel door de notaris afgedragen bij overdracht, zonder dat de gemeente of de corporatie hiervoor eerst een berekening hoeft te maken.

Nieuwe systematiek
Bij verkoop van een sociale woning betalen de corporaties een afdracht per m2 gbo, waarbij de hoogte van het bedrag gerelateerd is aan het gebied waarin de woning zich bevindt.
Op het niveau van de 22 gebieden in Amsterdam is een vast te betalen bedrag per m2 gbo afgesproken

De invoering van de nieuwe systematiek vindt per 1 juli 2016 plaats. De bedragen per 1 juli 2016 zijn naar beneden bijgesteld ten behoeve van de afgesproken budgetneutraliteit. Per 1 januari 2020 worden de volledige afgesproken bedragen in rekening gebracht bij de corporaties.
In bijgevoegd rekenmodel is het effect van de oude en nieuwe prijzen en de benodigde compensatie terug te vinden.
NB hiernaast is er sprake van sprake van benodigde compensatie vanwege het invoerregime, zie ad 4. Dit effect zie je niet terug in het bijgevoegde rekenmodel.

Voorwaarden:
- Bedragen hebben prijspeil 2016, tenzij anders aangegeven.
- Indexering van bedragen vindt jaarlijks plaats op basis van CPI
- Afspraken gelden voor de periode 2016 t/m 2019 (gelijk aan looptijd Samenwerkingsafspraken).
- Er wordt geen onderscheid gemaakt in type woning (eengezins/meergezins/...)
- Het gbo van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte, is uitgangspunt bij de berekening van de afdracht. Dit wordt door partijen als een gegeven geaccepteerd (geen discussie achteraf).
- Conform de Samenwerkingsafspraken zijn de volgende nieuwbouwlocaties uitgesloten van verkoop: IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham.

Ad 3 Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie

<u>Nieuwe systematiek</u>
Op dit moment wordt er bij huurliberalisatie geen aanvullende erfpacht afgedragen.
Er is derhalve sowieso sprake van een geheel nieuwe systematiek.
Deze systematiek houdt in dat de gemeente jaarlijks een aanvullende afdracht heft ("aanvullende canon") van 20% over de verhuringen boven de sociale huurgrens.
Deze canon wordt gebaseerd op het huurverschil (per woning) tussen de werkelijk geïnde huur (dus niet de maximaal mogelijke huur) en de huurgrens;
Corporaties maken onderscheid in daadwerkelijke geliberaliseerde woningen en woningen die door een boveninflatoire huurstijging net boven de huurgrens uitkomen. De aanvullende afdracht wordt alleen in rekening gebracht op de daadwerkelijk geliberaliseerd verhuurde woningen.
De corporaties zullen aan de gemeente jaarlijks een lijst met deze woningen, incl. de ontvangen huur, overleggen.

Voorwaarden
- Het erfpachtcontract wordt bij huurliberalisatie niet aangepast[6].
- de aanvullende te betalen canon (de werkwijze bij huurliberalisatie) wordt wel vastgelegd in het nieuwe Uitvoeringsbesluit.
- Het extra huurbedrag wordt gebaseerd op het huurverschil (per woning) tussen de werkelijk geïnde huur (dus niet de maximaal mogelijke huur) en de huurliberalisatiegrens.

[6] Of dit nog steeds geldt bij scheiding in DAEB en niet-DAEB waarbij geliberaliseerd wordt overgeheveld naar een aparte BV is een apart onderwerp van gesprek, hierover is op het BO d.d. 18 april 2016 een procesafspraak gemaakt..

- De extra canon wordt geïnd o.b.v. een jaarlijkse opgave van de corporaties, o.b.v. de DVI-norm.
- Voor de woningen met boveninflatoire huurstijging is daadwerkelijke liberalisatie aan de orde wanneer bij mutatie de woning niet terugvalt in de sociale sector.
- Afspraken gelden voor de periode 2016 t/m 2019 (gelijk aan looptijd Samenwerkingsafspraken).

Invoerregime

De ingangsdatum voor de nieuwe sociale grondprijzen, de aangepaste erfpachtafdracht bij verkoop van een sociale woning en de aanvullende canon bij huurliberalisatie is 01.07.2016.
Voor wat betreft de afdracht bij verkoop en liberalisatie levert het per 1 juli 2016 invoeren vooralsnog geen knelpunten op.
Als het gaat om grondprijzen voor sociale nieuwbouw ligt dit anders. Nieuwbouwprojecten kennen een lange looptijd, zowel in de voorbereiding als de uitvoering.
Investeringsbesluiten worden (zowel aan corporatie- als gemeentezijde) genomen op basis van inschattingen van kosten en opbrengsten. Als hier vervolgens aan gesleuteld wordt (omdat er sprake is van nieuwe grondprijzen), kan dit voor ongewenste vertraging zorgen.
Partijen hebben daarom afgesproken de nieuwe sociale grondprijs alleen toe te passen op projecten waarvoor nog geen concrete sociale grondprijs is afgesproken en vastgelegd.
Er wordt uitgezocht voor welke projecten dit het geval is en wat dit financieel betekent.
Partijen spreken af vóór 1 juli 2016 afspraken te maken over compensatie van eventuele negatieve financiële consequenties, ten behoeve van de beoogde budgetneutraliteit voor beide partijen.

Tot slot - budgetneutraliteit

In de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat de nieuwe financiële afspraken budgetneutraal zijn t.o.v. de oude afspraken. Deze budgetneutraliteit geldt voor de gezamenlijke corporaties enerzijds en de gemeente anderzijds. De budgetneutraliteit voor beide partijen wat betreft de uitwerking van artikel 35 is bepaald op basis van een gezamenlijk door partijen opgesteld Rekenmodel (rekenmodel dd 29 april 2016):

- budgetneutraliteit is bepaald op basis van de modelmatige benadering in dit rekenmodel en is geënt op de situatie van het dynamisch evenwicht.
- er vinden geen nacalculaties plaats. Partijen realiseren zich dat de praktijk af kan wijken van de aannames in het rekenmodel.

NB Er is nog wel huiswerk te doen: gemeente en corporaties hebben afgesproken voor 1 juli 2016 gezamenlijk een lijst op te stellen met projecten waarvoor de nieuwe sociale grondprijzen wel en waarvoor deze niet gelden. Voor die laatste categorie zal vervolgens compensatie worden bepaald, ten behoeve van de beoogde budgetneutraliteit.

Bijlage 2: Vereenvoudiging ACE

Toelichting op de uitwerking van Artikel 36

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

Wat blijft
Het blijft wenselijk dat de corporaties zelf in staat worden gesteld om, binnen bepaalde kaders, hun bezit te herontwikkelen.
De kern van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) uit 2000 blijft overeind:

- Corporatie sloopt en ontwikkelt voor eigen rekening en risico en ontvangt (in ruil daarvoor) korting op de grondprijzen.
- Corporatie mag 30% sociaal en 70% in de marktsector terugbouwen waarbij 30% sociaal, gerelateerd aan BVO's , de minimale eis is.
- Binnen een uitwerkingsplan is het mogelijk om, ten behoeve van de gewenste herontwikkeling, grond tussen gemeente (stadsdelen) en corporatie te ruilen.
- Er is sprake van een gezamenlijke aanpak, stadsdeel en corporatie bepalen samen de grenzen van het plangebied.
- Bouw- en woonrijpmaakkosten zijn voor rekening van de corporatie.
- Inrichting openbare ruimte (buiten de perceelsgrenzen) gebeurt door de gemeente.
- Eenduidige stadsbrede rekenregels (kan naar gelang het project "zoet of zuur" zijn, maar stadsbreed komt de business case, globaal genomen, uit).

Wat is nieuw
Met het vereenvoudigde ACE wordt verdichting gestimuleerd: er gelden geen andere grondprijzen als er meer wordt verdicht (in het huidige ACE gelden bij verdichting boven de 110% en 125% hogere grondprijzen).
Verder wordt het relatief goedkoper om sociale woningen terug te bouwen en navenant duurder om marktwoningen te realiseren.

Toelichting per punt (zoals opgenomen in het hoofddocument "Uitwerking Samenwerkingsafspraken")

Ad 1
De nieuwe rekenregels gelden bij sloop/nieuwbouw van corporatiebezit.
De categorie dat conversie van het erfpachtrecht plaatsvindt vanwege een "majeure investering" vervalt. Een majeure investering is een hoog niveau renovatie waarbij meer dan € 75.000 wordt geïnvesteerd in de woning. Het laten vervallen van deze categorie betekent dat ook woningen die

na een hoog niveau renovatie worden verkocht, conform het Convenant Splitsen en Verkoop sociale woningen worden gesplitst..
NB Deze categorie maakt geen onderdeel uit van het ACE maar staat in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht 2008.

Ad 2
De nieuwe rekenmethode is gebaseerd op "budgetneutraliteit tussen het oude en nieuwe ACE". Daartoe is een rekenmodel met 14 "representatieve" casussen doorgerekend, tegen de huidige en de toekomstige rekenwijze.
Deze 14 casussen zijn doorgerekend met terugbouwen van 40% sociaal en 60% markt. Deze verhouding is de afgelopen jaren gerealiseerd in ACE-projecten, en is tevens de gemiddelde verhouding in de ACE-plannen voor de komende jaren.
De 14 casussen zijn:

- Vier casussen zonder noemenswaardige verdichting
  - Gebied 1 MGW, gebied 2 MGW, gebied 3 MGW, gebied 3 EGW
- Vier casussen met redelijke verdichting
  - Gebied 1 MGW, gebied 2 MGW, gebied 3 MGW, gebied 3 EGW
- Eén casus met extreme verdichting
  - Gebied 3 MGW
- Vijf casussen zonder noemenswaardige verdichting voor wonen, met een commerciële plint (BOG)
  - gebied 1 MGW → oud geen BOG → nieuw klein BOG
  - gebied 2 MGW →oud klein BOG →nieuw geen BOG
  - gebied 3 MGW → oud klein BOG →nieuw geen BOG
  - gebied 3 MGW →oud klein BOG → nieuw groot BOG
  - gebied 3 MGW → oud groot BOG →nieuw geen BOG

Met deze 14 casussen is – in de visie van zowel gemeente als corporaties – een representatief beeld gegeven van de verschillende ACE-projecten die zich stadsbreed kunnen voordoen.
De daadwerkelijke uitkomst zal sterk afhankelijk zijn van de precieze te realiseren programma's .
De op grond van deze financiële verkenning becijferde budgetneutraliteit tussen de oude afspraken en nieuwe afspraken kent derhalve een onzekerheidsmarge, zowel voor gemeente als corporaties. Voor zover zoals beoogd door de nieuwe vormgeving meer verdichting zal resulteren, zal er sprake zijn van een win-winsituatie.

Ad 3

Wonen
In het rekenmodel is uitgegaan van een budget-neutrale doorrekening bij een onveranderde erfpachtsituatie:

- Voor sociale huurwoningen: een 75-jrg afgekocht AB1998-tijdvak
- Voor marktfuncties: een 50-jrg afgekocht AB2000-tijdvak

Een perceel waarin na de ACE meerdere appartementsrechten komen, wordt in principe voorgesplitst heruitgegeven.
Een eventuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht (hetzij alleen voor koopwoningen, hetzij voor alle functies) is niet meegenomen in deze rekenexercitie.

Alle genoemde vaste (standaard)afkoopsommen zijn prijspeil 2016 en worden jaarlijks met cpi geïndexeerd.

Verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Per gesloopte woning betaalt de corporatie – evenals nu – de vaste, lage afkoopsom. Per 1 juli 2016, met het opheffen van het Stimuleringsfonds is dit een bedrag van € 4.756 per woning.
- De huidige 110% en 125% grenzen vervallen
- Per nieuw gerealiseerde sociale huurwoning (ongeacht wel/niet verdichten) betaalt de corporatie niet bij (ongeacht of het onder of boven de 110% is)

Er komt wel een "fiscale bodem" van € 4.756 per nieuw gerealiseerde woning, die alleen in werking treedt in het sporadische geval dat het nieuwe ACE leidt tot een lagere grondprijs per woning dan € 4.756. Dit om te voorkómen dat er tegen een grondprijs van nihil wordt uitgegeven (zoals onder de Raamovereenkomst Parkstad soms het geval was, en tot fiscale problemen leidde).

De doorrekening in het model resulteert, op basis van deze uitgangspunten en de onder **Ad 2** genoemde casussen, erin dat per nieuw gerealiseerde marktwoning (ongeacht wel/niet verdichten) de corporatie een bedrag betaalt dat gelijk staat aan 32% van de marktconforme nieuwbouwprijs volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid

Niet-wonen
In het opgestelde rekenmodel is het "niet-wonen" als volgt doorgerekend:
- per gesloopte m2 bvo niet-wonen een vaste afkoopsom van bijv. € 70 / m2 bvo, ongeacht de bestemming (is momenteel gemiddeld € 100/m2 bvo voor kleine units, maar beduidend hoger (€ 300-500 / m2 bvo) voor grote units
- per nieuw gerealiseerde m2 bvo niet-wonen (ongeacht of die bestemming er in de oude situatie wel of niet was):
  - voor sociaal-maatschappelijk: geen afkoopsom
  - voor overig niet-wonen: afkoopsom van 50% van de gemeentelijke nieuwbouwgrondprijs
- voor parkeren wordt géén afdracht berekend voor gesloopte parkeerplaatsen, maar wel de vaste afkoopsom van € 1.738 per gebouwde parkeerplaats.

Het ACE is niet bedoeld voor grote commerciële (niet-wonen) programma's , in de 14 casussen wordt hier dan ook niet mee gerekend. Indien het uitzonderlijke geval zich voordoet dat in een project (in de nieuwe situatie) "niet-wonen" meer BVO's heeft dan "wonen" treden partijen met elkaar in overleg over business case en grondprijzen.

Ad 4
Gezien de gewijzigde Woningwet hebben partijen verkend of de ACE erfpachtaanbieding (met zowel sociaal- als marktprogramma) nog wel aan de woningcorporatie kan worden gedaan. Vooralsnog is de conclusie dat dit kan, mits een voorwaarde wordt opgenomen dat het marktdeel wordt overgedragen aan een marktpartij en een voorwaarde dat deze marktpartij met een positief

advies van de gemeente uit de screening op de Wet Bibob komt. De corporatie dient het verzoek om screening in bij de gemeente.
NB In het geval dat een corporatie zelf het marktprogramma wil uitvoeren, is de situatie een andere en zal de gemeente (ervan uitgaande dat de gemeente de corporatie hierin ondersteunt) eerst een markttoets moeten uitvoeren.

Ad 5
De nieuwe afspraken worden (juridisch) door partijen uitgewerkt en vastgelegd in een nieuw Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties. Uiteraard moet dit Uitvoeringsbesluit "Woningwetproof" zijn.

Ad 6
De nieuwe ACE-rekenregels gaan in per 1-7-2016. Voor alle lopende ACE-projecten waarvoor per 1-7-2016 reeds afspraken zijn gemaakt in een Realisatieovereenkomst geldt het "oude" beleid, of als er geen sprake is van een Realisatieovereenkomst is, reeds een erfpachtaanbieding is verzonden.
Voor alle nieuwe ACE-projecten geldt het nieuwe beleid.

Ad 7
Voor een aantal projecten is expliciet afgesproken om, bij uitzondering, het oude ACE te handhaven (zie nadere toelichting in kader "Uitzonderingsprojecten"). Voor deze projecten is geen realisatieovereenkomst afgesloten, maar zijn specifieke afspraken gemaakt (Raamovereenkomst) of zijn projecten in een vergevorderd stadium waarbij definitief programma en financiën al zijn afgestemd met de gemeente.

Uitzonderingsprojecten
Door de corporaties zijn verschillende projecten aangeleverd met het verzoek hiervoor het "oude" ACE toe te passen, te weten 1) projecten met een realisatie-overeenkomst en 2) projecten waar wel afspraken en overeenstemming over is, maar niet in de vorm van een realisatieovereenkomst. De inventarisatie was oorspronkelijk bedoeld voor type 2, met het verzoek voor deze projecten bij uitzondering het oude ACE toe te passen.
De gemeente kan instemmen met het toepassen van het oude ACE als het gaat om de volgende projecten:

- Stadgenoot – 1e Oosterparkstraat
- Stadgenoot – Piggelmeewoningen.
- Stadgenoot – Kolenkit fase 4.
- De Key – Zuidblok Delflandpleinbuurt
- De Alliantie – Struikbuurt
- Rochdale – Jeruzalem
- Rochdale – Breehorn
- Ymere – Tugela
- Eigen Haard – Middengebied Kolenkitbuurt (Raamovereenkomst)

Deze lijst kan op het BO van 12 mei worden vastgesteld. Hierbij dient benadrukt te worden dat de lijst van uitzonderingen beperkt van aard is. Dit schept geen precedent om alsnog andere projecten in te dienen.

Niet akkoord
Voor de volgende door de corporaties aangemelde projecten wordt geen uitzondering gemaakt:

- Ymere – Bloom
- De Alliantie – AQ10, AQ15, AQ16, AQ18 en Mosveld
- Eigen Haard – AR33

Deze projecten bevinden zich nog in de planvormingsfase. Programma staat nog niet vast en/of de omgevingsvergunning is nog niet aangevraagd. Deze projecten tellen niet mee in de lijst van uitzonderingen, tenzij de corporaties kunnen aantonen dat er over deze projecten programmatisch en financieel wel afspraken zijn vastgelegd met de gemeente.

NB Projecten waarvoor uiterlijk per 1-7-2016 een realisatie-overeenkomst is afgesloten en/of erfpachtaanbieding is verstuurd voldoen sowieso aan de afgesproken regels, hiervoor hoeft geen uitzondering te worden gemaakt.

Ad 8
De nieuwe ACE afspraken worden in 2019 geëvalueerd en, indien nodig, aangepast.
De gevolgen van de nieuwe Woningwet 2015 (o.a. DAEB-splitsing) en een eventuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht kunnen reden zijn voor een tussentijdse aanpassing.

Bijlage 3: Plan opheffen Stimuleringsfonds

Toelichting op de uitwerking van Artikel 37

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

Achtergrond
In de Samenwerkingsafspraken tussen corporaties, Huurdersvereniging Amsterdam en gemeente is onder 8. Verzakelijken en ontvlechten opgenomen dat "de veelheid aan financiële afspraken beter inzichtelijk moet worden gemaakt en het financiële stelsel moet worden vereenvoudigd " en " We willen tot een eenvoudig en transparant financieel kader komen tussen gemeente en corporaties en gaan de komende periode werken aan nieuwe financiële verhoudingen".

Het opheffen van het Stimuleringsfonds draagt direct bij aan dit doel.
Aan het begin van deze eeuw was de voeding van en besteding uit het Stimuleringsfonds nog overzichtelijk: de erfpachtopbrengsten (die in heel Amsterdam werden gerealiseerd door conversie, heruitgifte en/of splitsen van corporatierechten) werden middels het fonds gericht ingezet voor grootschalige vernieuwing van achterstandswijken in Nieuw-West, West en Noord. Achterstandswijken waar corporaties veel bezit hadden en waar vernieuwing van zowel vastgoed als openbare ruimte een gezamenlijke belang was van corporaties en gemeente.
Met Bouwen aan de Stad 2 is het stelsel echter aanzienlijk complexer geworden: een deel van de erfpachtopbrengst bij verkoop van een corporatiewoning gaat rechtstreeks naar het Vereveningsfonds en er zijn meer bestedingsdoelen bij gekomen (o.a. de Labelstappensubsidie die geldt voor bezit in de hele stad). Corporaties zijn veel meer gaan splitsen dan voorzien, waardoor er in het Stimuleringsfonds meer geld beschikbaar is gekomen.

In het huidige Stimuleringsfonds zit een hoog gehalte aan geld rondpompen. Het in de loop der tijd ontstane bouwwerk is complex en weinig transparant. Hierbij komt dat met de nieuwe Woningwet er andere goede mogelijkheden zijn voor gemeente en corporaties om tot prestatie-afspraken te komen. Door deze afspraken kan de koppeling tussen geld en prestatie zoals die in het Stimuleringsfonds is vorm gegeven, vervallen. In de Samenwerkingsovereenkomst is de opheffing van het Stimuleringsfonds opgenomen in artikel 37.

Toelichting per punt (zoals opgenomen in het hoofddocument "Uitwerking Samenwerkingsafspraken").

Ad 1 Stopzetten van de voeding van het fonds

Huidige voeding
De voeding van het Stimuleringsfonds bestaat uit de volgende onderdelen:

a. Afkoopsom
   - Afkoopsom die corporaties betalen bij "Conversie Herziening Einde Tijdvak" (CHET). Dit is een bedrag per woning per bouwcategorie (kalenderjaar 2016):
     - Vooroorlogs € 5.910
     - Naoorlogs (1945-1975) € 8.320
     - 1975 en daarna € 10.151
   - Afkoopsom die corporaties betalen bij tussentijdse conversie vanwege sloop/nieuwbouw of vanwege splitsing in appartementsrechten. Dit is hetzelfde bedrag dat wordt betaald bij CHET, waarbij indien het gaat om reeds afgekochte rechten op de te betalen afkoopsom het voor de resterende looptijd reeds betaalde bedrag in mindering wordt gebracht (restitutie).

b. Eenmalige bijdrage
   Verkoop: van de totale afdracht van € 9.370 die corporaties betalen bij verkoop van een sociale woning gaat € 2.309 naar het Stimuleringsfonds. NB Dit is zo totdat het 1e contigent woningen op is.

De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd met CPI.

De daadwerkelijk voeding van het Stimuleringsfonds bestaat vervolgens uit de hiervoor genoemde bedragen, verminderd met (nog niet afgeloste) gemeentelijke boekwaarde. De gemeentelijke boekwaarde (die op het afkoopmoment wordt afgelost) betreft, gemiddeld genomen, ca. 35% van de afkoopsom.
Het bedrag dat overblijft na aftrek van de boekwaarde wordt de "meerwaarde" genoemd, deze meerwaarde is de voeding van het Stimuleringsfonds.

Stopzetten voeding door verlaging erfpachtafdracht
De corporaties betalen afkoopsommen die - na aftrek van de boekwaarde bij de gemeente – voor de helft naar de corporaties terugvloeien middels het Vastgoeddeel van het Stimuleringsfonds. Door nu deze U-bocht eruit te halen, kan het fonds relatief simpel budgetneutraal worden opgeheven. De afkoopsom wordt zodanig verlaagd dat de verlaging kan worden weggestreept tegen hetgeen de corporaties zouden terugkrijgen middels inzet vanuit het Vastgoeddeel van het Stimuleringsfonds.

Om de nieuwe afdracht te bepalen, is de meerwaarde/voeding die in de periode 2016 t/m 2025 (de resterende looptijd van het Stimuleringsfonds) zou worden gerealiseerd, gehalveerd.

De voeding in de periode 2016 t/m 2025 is geraamd op basis van het aantal canonherzieningen bij einde tijdvak (CHET) in deze periode. In de raming zijn derhalve alle resterende rechten (een groot deel is ondertussen al geconverteerd in de periode 1998 t/m 2015) meegenomen die uiterlijk in

2025 aflopen. Ook het kleinschalig BOG (max 2 x een woning) is meegenomen in deze berekening. Voor grootschalig BOG gelden andere rekenregels en andere AB's.

Op basis van de raming voor 2016-2025 komt de gemeente uit op (het equivalent van) 28.035 woningen waarvan de canon wordt herzien. Het totaalbedrag van de afkoop (prijspeil 2015) bedraagt € 192,9 mln, waarvan € 71,3 mln boekwaarde. Hierdoor resteert € 121,7 mln meerwaarde, die 50/50 verdeeld zou worden over het vastgoed- en het gronddeel van het Stimuleringsfonds.

Zie onderstaande tabel:

Raming SFV 2016-2025	Afkoopsom pp 2015	Boekwaarde	Meerwaarde pp 2015
Totaal (28.035 woningen)	€ 192,9 miljoen	€ 71,2 miljoen	€ 121,7 miljoen
per woning	€ 6.882	€ 2.542	€ 4.340
wv Gronddeel			€ 2.170
wv Vastgoeddeel			€ 2.170
Netto gemeente (afkoop -/- Vastgoeddeel)	€ 4.712		

Na ontvlechting zou de afkoopsom voor bestaande erfpacht, uitgaande van budgetneutraliteit, op basis van deze raming uitkomen op € 4.712 per woning.
In prijspeil 2016 is dit € 4.756 per woning. Voorstel hierbij is om de indeling in bouwcategorieën te schrappen en uit te gaan van één afkoopsom per woning, ongeacht bouwjaar.

De nieuwe afdracht per 1 juli 2016 gaat naar de gemeente. Deze erfpachtafdracht wordt vervolgens door de gemeente gericht ingezet ten behoeve van vooraf omschreven doeleinden. Doeleinden waarvoor partijen gezamenlijk een definitie hebben opgesteld.

NB Wat betreft de eenmalige bijdrage bij verkoop waarvan nu een deel naar het Stimuleringsfonds gaat, deze bijdrage is in dit voorstel buiten de berekeningen gelaten. Voorzover dit contingent niet 'op' is (dit is afhankelijk van verkooptempo), zal een verrekening plaatsvinden tussen gemeente en corporaties. Deze verrekening wordt betrokken bij de Eindbalans, zie de toelichting op dit beslispunt.

Ad 2. Opstellen van een Eindbalans Stimuleringsfonds:
De begroting van het Stimuleringsfonds en de bestemming van middelen vindt over een lange periode plaats. De horizon van het fonds is steeds 2020 geweest. Achtergrond van deze horizon was dat de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West, de Kolenkitbuurt, De Banne en de Waterlandpleinbuurt tegen die tijd ook zou zijn afgerond.
Aan de hand van de geraamde inkomsten tot en met 2019 is, voor het eerst in 2001, vastgesteld hoeveel middelen in deze periode 'bestemd' kunnen worden.
Vervolgens zijn er per bestedingsdoel of per vernieuwingsgebied budgetten vastgesteld.
In beginsel geldt daarbij dat het zo bestemde geld, bestemd blijft voor de omschreven doelen tot het geld op is of tot anders over nog resterende middelen wordt besloten.

In de loop der jaren zijn er, zowel in het Vastgoed- als het Gronddeel, bestedingsdoelen bij gekomen. En extra inkomsten hebben geleid tot de toevoeging van een Erfpachtdeel Algemeen dat wordt ingezet voor een aantal specifieke bestedingsdoelen.
Vanwege een gunstige ontwikkeling wat betreft de voeding van het fonds, zijn hiernaast niet alle geraamde inkomsten tot en met 2019 bestemd en is er al enige jaren sprake van een aanzienlijke geraamde reserve ultimo 2019.

Om per 1 juli 2016 een Eindbalans op te kunnen maken, is het zaak om inzicht te verkrijgen in de actuele stand wat betreft de voeding van het fonds en de stand van zowel Gronddeel, Erfpachtdeel Algemeen als Vastgoeddeel.
Het volgende is uitgezocht:

- Geraamde voeding in de periode 2016 t/m 2019. Wat zou (bij voortzetting van het Stimuleringsfonds) de geraamde algemene reserve ultimo 2019 zijn?
- Restantbudget per bestedingsdoel, per 1 jan. 2016. Wat is het bedrag dat, conform besluitvorming, budgettair nog beschikbaar is voor de onderscheiden posten? En wat zijn de harde en zachte verplichtingen die hier tegenover staan? Is er sprake van vrijval?
- Kunnen we per 1 juli 2016 ontvlechten? Is er discrepantie tussen het beschikbare restantbudget en de geïnventariseerde verplichtingen?

<u>Raming voeding</u>
Volgens de meest recente raming van Bureau Erfpacht komt er in de periode 2016 tot met 2019, bij ongewijzigd beleid nog € 90 miljoen (NCW per 01.01.2016) aan voeding binnen
Bij voortzetting van het fonds met ongewijzigd beleid zou de geraamde algemene reserve, ultimo 2019, € 80,9 miljoen bedragen. Dit is "vrij besteedbaar (onbestemd)" geld, dat in principe fiftyfifty ten behoeve van grond (€ 40,5 miljoen) en vastgoed (€ 40,5 miljoen) bestemd kan worden.
Na opheffing van het fonds verandert dit als volgt.
Corporaties betalen bij CHET een lagere afdracht, waardoor zij per saldo (ultimo 2019) € 40,5 miljoen overhouden.
De gemeente ontvangt nog steeds (de lagere) erfpachtafdracht en houdt de geraamde € 40,5 miljoen (ultimo 2019) over in "haar" gronddeel.

<u>Analyse restantbudget in relatie tot verplichtingen</u>
Zowel gemeente als corporaties zijn nagegaan in hoeverre, tot en met 2019, aanspraak gemaakt zal worden op de resterende budgetten. Hierbij is onderscheid gemaakt in:

- Harde verplichtingen: het gaat om verplichtingen die niet meer teruggedraaid kunnen worden. Er is bijvoorbeeld een beschikking geslagen m.b.t. vastgoedpremies; voor grondexploitaties is een investeringsbesluit genomen, investeringen door corporaties zijn verwerkt in de begroting van de betreffende corporatie.
- Zachte verplichtingen: middelen zijn gereserveerd voor bepaalde activiteiten, er ligt nog geen investeringsbesluit maar de activiteit wordt wel op korte termijn (in ieder geval ruim voor 2020) gestart. Hiervoor kunnen al (intentie)overeenkomsten zijn gesloten.

Analyse Gronddeel – overschot € 20,1 miljoen

GRONDDEEL	Restant budget 1-1-2016	Harde verplichtingen	Zachte verplichtingen	Vrijval/tekort
TOTAAL Grondexploitaties	**€ 114.893.522**	**€ -75.967.740**	**€ -13.179.574**	**€ 25.746.208**
Grexen:				
Kolenkitbuurt:	€ 13.602.845	€ -6.558.175	0	€ 7.044.670
Nieuwendam Noord:	€ 18.824.382	€ -8.867.900	€ -7.000.000	€ 2.956.482
De Banne:	€ 29.163.057	€ -31.400.440	0	€ -2.237.383
Nieuw-West:	€ 50.252.664	€ -29.141.224	€ -3.129.000	€ 17.982.440
vm. ROK (nieuwe grexen):				
Dudokbuurt	€ 1.631.955	€ -	€ -1.631.955	€ -
Rousseau (Diderotbuurt)	€ 1.418.619	€ -	€ -1.418.619	€ -
Reserve Parkstad	**€ 10.047.801**	**€ -670.000**	**0**	**€ 9.377.801**
ROK-plannen	**€ 22.570.602**	**€ -22.570.602**	**€ -**	**0**
Fondsbeheer	**€ 643.770**	**€ -**	**€ -**	**€ 643.770**
Onttrekking tbv VEF	**€ 14.026.573**	**€ -14.026.573**	**€ -**	**€ -**
Afspraken Allonge	**€ 10.445.265**	**€ -4.585.687**	**€ -5.648.525**	**€ 211.053**
Proceskosten				**€ -15.789.251**
TOTAAL GRONDDEEL	**€ 172.627.534**	**€ -117.820.602**	**€ -18.828.099**	**€ 20.189.582**

De analyse van het Gronddeel laat een totaal van € 117,8 miljoen aan harde verplichtingen zien en € 18,8 miljoen aan zachte verplichtingen. Hiernaast is er sprake van € 15,7 miljoen aan proceskosten. Dit is een kostenpost die voorheen, voor de aanpassing van het bestuurlijk stelsel in Amsterdam, was opgenomen in de afzonderlijke stadsdeelbegrotingen. De kosten zijn noodzakelijk om de stedelijke vernieuwing voort te kunnen zetten.
De huidige budgetten, van totaal € 172,6 miljoen, zijn meer dan toereikend om alle reeds lopende plannen daadwerkelijk uit te kunnen voeren. Dit komt met name omdat een aantal grondexploitaties aanzienlijk is verbeterd vanwege gunstige marktomstandigheden. Een positief saldo van € 20,1 miljoen resteert. Kanttekeningen hierbij:

- Voor een aantal projecten zijn projectspecifieke risico's meegenomen als kostenpost, maar niet voor alle projecten. Generieke risico's zijn geheel buiten beschouwing gelaten (bijvoorbeeld verlaging van de rente, bodemsaneringskosten, daling grondopbrengsten).
- De analyse is voor een aantal kostenposten een indicatieve aanname. De verwachting is dat er nog een verschuiving plaats zal vinden van zacht naar hard. Voor het uiteindelijke saldo maakt dit overigens niet uit.

Analyse Erfpachtdeel Algemeen – overschot € 10,7 miljoen

ERFPACHTDEEL ALGEMEEN	Restant budget 1-1-2016	Harde verplichtingen	Zachte verplichtingen	Vrijval/tekort
Transformatie	**€ 13.562.951**	**€ -1.839.000**	**€ -1.200.000**	**€ 10.523.951**
TOTAAL Afspraken Allonge	**€ 25.177.380**	**€ -7.169.041**	**€ -17.832.194**	**€ 176.145**
Extra kosten openbare ruimte:	€ 14.583.931	€ -1.895.117	€ -12.688.814	€ -
Extra fysieke beheerkosten:	€ 6.187.303	€ -1.043.923	€ -5.143.380	€ -
Huizen van de Wijk:	€ 246.261	€ 41.531	€ -	€ 287.792
Buurtring Zuid Geuzenveld	€ 4.015.764	€ -4.015.764	€ -	€ -
Vm. Westburgcollege	€ -	€ -255.769	€ -	€ -255.769
Ruimte Reserve Vrijval	€ 144.122	€ -	€ -	€ 144.122
TOTAAL OVERIGE BESTEDINGEN	**€ 38.740.330**	**€ -9.008.041**	**€ -19.032.194**	**€ 10.700.095**

De analyse van het "Erfpachtdeel Algemeen" geeft als belangrijkste uitkomst weer dat er sprake is van aanzienlijke vrijval in het budget voor Transformatieprojecten.
In totaal gaat het in het Erfpachtdeel Algemeen om vrijval van € 10,7 miljoen.
Dit geld kan worden herbestemd, in principe fiftyfifty.

Analyse Vastgoeddeel – tekort € 61,3 miljoen

VASTGOEDDEEL	Restant budget 1-1-2016		Harde verplichtingen	Zachte verplichtingen	Vrijval/tekort
TOTAAL Vastgoedpremies	**€ 15.860.904**		**€ -35.616.824**	**€ -42.822.700**	**€ -62.578.620**
Kolenkitbuurt	€ 3.679.907		€ -4.634.880	€ -	
Nieuwendam Noord	€ 6.698.185		€ -1.203.600	€ -9.872.700	
De Banne	€ 659.881		€ -	€ -	
Nieuw-West	€ 4.822.931		€ -29.778.344	€ -32.950.000	
Basiskwaliteit	**€ 996.500**	*	**€ 65.500**	**€ -**	**€ 1.062.000**
Labelstappen	**€ -**		nvt	nvt	nvt
Reserve Garantiemodel	**€ 32.826.828**		€ -	PM	PM
Afspraken Allonge:	**€ 5.559.941**		**€ -5.348.887**	**€ -**	**€ 211.053**
Sloop vm. Westburgcollege	€ 1.723.826		€ -1.723.826	€ -	€ -
Derving grondopbrengst (50%)	€ 3.836.115		€ -3.625.061	€ -	€ 211.053
Aanpak Amsterdamse Buurten	**€ 20.000.000**	*	**€ -15.000.000**	**€ -5.000.000**	**€ -**
TOTAAL VASTGOEDDEEL	**€ 75.244.173**		**€ -55.900.211**	**€ -47.822.700**	**€ -61.305.566**

* geen oprenting budget

De analyse van het "Vastgoeddeel" geeft het volgende beeld:
De corporaties verwachten (vóór 2020) in totaal, hard en zacht tezamen, ca € 100 miljoen subsidie nodig te hebben:

- € 80 miljoen aan vastgoedpremies voor renovatie, sloop en nieuwbouw van sociale (doelgroep)woningen in stedelijke vernieuwingsgebieden in Nieuw-West, West en Noord.
- € 20 miljoen voor de Aanpak Amsterdamse Buurten, een regeling waarbij elke corporatie € 5 miljoen ontvangt voor de versnelde aanpak van een buurt.

Het budget voor deze subsidies bedraagt € 42,4 miljoen. De restant budgetten worden op basis van deze analyse fors overschreden: het verwachte tekort bedraagt € 61,3 miljoen.

Reserve Garantiemodel
Een bijzonder separate post in het Vastgoeddeel, die bij de bepaling van het tekort niet is meegenomen (staat op PM), is de Reserve Garantiemodel met een restantbudget van € 32,8 miljoen.
Het Garantiemodel is overeengekomen in Bouwen aan de Stad 2 met als doel om inkomsten voor het Vereveningsfonds (VEF) te garanderen in de periode 2011 t/m 2020. Dit model werkt als volgt. Indien blijkt dat de corporaties op 1 januari 2015 minder dan 2.700 woningen per jaar hebben verkocht, dan wordt vanuit het vastgoeddeel van het Stimuleringsfonds een bedrag van € 3.200 (prijspeil 2010) per te weinig verkochte huurwoning (tot het aantal van 2.700 per jaar) in het Vereveningsfonds gestort. Dit is het garantiebedrag van de corporaties.
Het eerste afrekenmoment is op 01.01.2015. Er is op basis van het Garantiemodel € 11,9 miljoen overgeheveld naar het Vereveningsfonds en € 11,2 miljoen toegevoegd aan het budget voor Labelstappen (gezien het daadwerkelijke aantal verkopen was hiervoor ruimte).
Het tweede moment is 01.01.2019 en de eindafrekening van het garantiebedrag vindt plaats bij beëindiging van het herziene Convenant Verkoop op 31 december 2020. In de meerjarenraming van het Vereveningsfonds wordt rekening gehouden met een afdracht van ca € 10 miljoen aan het VEF in 2019.
Met de nieuwe Samenwerkingsafspraken mogen corporaties maximaal 2.000 won/jaar verkopen en staat het Garantiemodel sowieso in een ander licht.

<u>Afspraken Eindbalans</u>
Corporaties en gemeente zijn overeengekomen dat de discrepantie tussen het beschikbare restantbudget in het Vastgoeddeel en het totaal aan harde en zachte verplichtingen, een geraamd tekort van € 61,3 miljoen, als volgt wordt opgelost:

- Het positieve saldo van € 10,7 miljoen in het Erfpachtdeel Algemeen wordt in zijn geheel ingezet ten behoeve van vastgoedpremies;
- Het restantbudget Reserve Garantiemodel in het Vastgoeddeel, een totaalbedrag van € 32,8 miljoen wordt in zijn geheel ingezet ten behoeve van vastgoedpremies.
- Vanuit het Gronddeel wordt € 17,8 miljoen ingezet ten behoeve van vastgoedpremies.

Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. De corporaties kunnen alleen aanspraak op het extra budget van € 17,8 miljoen vanuit het Gronddeel doen als:

- het gaat om projecten waarvoor uiterlijk 31.12.2020 een volwaardige subsidieaanvraag is ingediend, tenzij vertraging bij deze projecten te wijten is aan de gemeente, gebrek aan

medewerking van huurders en/of een economische crisis. In die gevallen gaan partijen met elkaar in overleg.
- De corporaties de in artikel 26 (Uitwerking Samenwerkingsafspraken) gemaakte afspraken over duurzaamheid waarmaken.

Deze afspraak betekent dat de gemeente éénmalig, vanuit het Gronddeel en het Erfpachtdeel Algemeen, geld overhevelt ten gunste van de corporaties. Vervolgens zijn de geldstromen, per 1 juli 2016, volledig ontvlochten. De gemeente heeft de volledig zeggenschap over de toekomstige erfpachtopbrengsten (met uiteraard de aantekening dat over de bestedingsrichting van dit geld vooraf gezamenlijke afspraken zijn gemaakt).

Op basis van deze afspraken over de Eindbalans kunnen zowel gemeente als corporaties de (gezamenlijke) fysieke stedelijke vernieuwing voortzetten.

Uitfinanciering van het budget beschikbaar voor de corporaties
Het voor de corporaties beschikbare budget blijft, net als nu, staan op de gemeenterekening
Het wordt niet in één keer administratief aan de corporaties (of de federatie) overgeheveld, op basis van de door de corporaties aangegeven harde en zachte verplichtingen.
Partijen hebben afgesproken dat de uitfinanciering plaatsvindt conform bestaande regelingen: dit zijn de Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing (hierin is vastgelegd voor welke plannen welke vastgoedpremies beschikbaar zijn), de regeling Aanpak Amsterdamse Buurten en de regeling Transformatieprojecten.

De rve Wonen is fondsbeheerder van dit budget voor de corporaties. Dit budget is een harde verplichting. Er vindt geen nadere voeding plaats van dit budget, afgezien van een nader te bepalen rentevergoeding.
In totaal gaat het per 1 januari 2016 om een budget van € 101,4 miljoen (zie tabel). Hierin is ook het restant budget van € 3 miljoen voor Transformatieprojecten meegenomen (nu onderdeel van het Erfpachtdeel Algemeen)

Bestedingsdoelen corporaties	Bedragen 01.01.2016	Budget corporaties	Harde verplichtingen	Zachte verplichtingen
Vastgoedpremies		€ 78,4 mln	€ 35,6 mln	€ 42,8 mln
Inzet Vastgoeddeel:	€ 17,2 mln			
• Restant budget vastgoedpremies € 15,9 mln				
• Restant budget Basiskwaliteit € 1,1 mln				
• Restant Afspraken Allonge € 0,2 mln				
Inzet Reserve Garantiemodel	€ 32,8 mln			
Inzet Vrijval Erfpachtdeel Algemeen	€ 10,7 mln			
Inzet Gronddeel	€ 17,8 mln			
Aanpak Amsterdamse Buurten		€ 20,0 mln	€ 15,0 mln	€ 5,0 mln
Transformatieprojecten		€ 3,0 mln	€ 1,8 mln	€ 1,2 mln
TOTAAL budget corporaties		€ 101,4 mln	€ 52,4 mln	€ 49,0 mln

Administratief zal één en ander in 2016 nader moeten worden uitgewerkt:

- De wijze waarop dit nieuwe (harde) budget voor corporaties een plek krijgt in de gemeentebegroting en rekening, zowel centraal als bij de rve Wonen.
- De uitgaven die gedaan zijn in de periode januari tot en met juni 2016 moeten verwerkt worden, om de daadwerkelijke Eindbalans per 1 juli op te maken. Dit heeft effect op zowel de harde verplichtingen als op het restant budget: beide zullen navenant afnemen.
- Aanname is dat het kassaldo per 1 juli 2016 naar verwachting nagenoeg gelijk zal lopen aan de stand van de restantbudgetten. Wat betreft het 1e Verkoopconvenant moet bekeken worden in hoeverre dit contingent 'op' is (dit is afhankelijk van verkooptempo). Beide punten moeten worden gepreciseerd. Waar nodig wordt verrekend.
- Bij de nadere uitwerking wordt (de vrijval in) het restant KTA-deel betrokken.

Ad 3 Formuleren van de bestemming van de erfpachtmiddelen, die de gemeente per 1 juli 2016 verkrijgt uit de canonherzieningen van corporatiebezit.

Het opheffen van het Stimuleringsfonds betekent geen vermindering van beschikbare middelen. Zowel aan corporatiekant als aan gemeentezijde blijven in beginsel dezelfde middelen beschikbaar.
Corporaties betalen, na opheffing van het fonds, minder erfpacht waar tegenover staat dat er geen subsidies (zoals Labelstappen, vastgoedpremies per woning) meer worden verstrekt.
Per saldo betekent dit dat corporaties meer flexibiliteit en bestedingsvrijheid hebben bij de inzet van middelen.
Meer vrijheid maar geen volledige vrijheid. Afspraak is dat de corporaties, conform de Samenwerkingsafspraken en de Woningwet hun middelen inzetten ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van (hun) woningen en voor toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen.
De spiegel hiervan is dat de gemeente volledige zeggenschap heeft over de erfpacht die corporaties betalen, maar wel met de afspraak dat de gemeente dit geld gericht in zal zetten ten behoeve van vooraf omschreven doeleinden.
Wat betreft deze doeleinden is het volgende afgesproken

We spreken af dat de gemeente de middelen, die zij verkrijgt uit de canonherzieningen van corporatiebezit, inzet voor:

a. fysieke stedelijke vernieuwing in buurten met meer dan 30% corporatiebezit (zie kaart). Hierbij gaat het om een verhoging van de kwaliteit van woonmilieus, door ingrepen in de openbare ruimte (inbegrepen groenvoorzieningen, waterpartijen, openbare wegen), het verbeteren van de leefbaarheid in buurten, het bevorderen van differentiatie onder meer door het optimaliseren van het grondgebruik. Deze investeringen kunnen in samenhang met investeringen van corporaties worden gedaan maar ook op zichzelf staand. (NB Gewoon of groot onderhoud van de openbare ruimte wordt er niet toegerekend) . Conform het BBV zijn kosten, die bestaan uit bovenwijkse voorzieningen die redelijkerwijs niet kunnen worden toegerekend aan de buurt, uitgesloten.
b. Het mogelijk maken van nieuwbouw van sociale huurwoningen door corporaties door het afdekken van grondexploitatietekorten.

Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020

Aangepast Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011 t/m 2020

Huurdersvereniging Amsterdam
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Gemeente Amsterdam

Amsterdam, mei 2016

Preambule

Op 1 juli 2011 werd het (hernieuwde) Convenant Verkoop voor de periode 2011 tot en met 2020 gesloten. Het convenant bevat afspraken tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse stadsdelen.

Op 11 juni 2015 zijn er nieuwe Samenwerkingsafspraken voor de periode tot en met december 2019 door de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam gemaakt. Een aantal van deze afspraken heeft betrekking op onderwerpen die eerder in het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen zijn afgesproken. Zo is onder andere in de Samenwerkingsafspraken afgesproken dat er tenminste 187.000 sociale huurwoningen nodig zijn om de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning te kunnen huisvesten. Hierbij is uitgegaan van 25.000 goedkope huurwoningen in de particuliere sector. Op basis hiervan is afgesproken dat de voorraad sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties per 1 januari 2019 tenminste 162.000 dient te zijn. Deze aantallen zijn afhankelijk van de daadwerkelijke ontwikkelingen. Voorts is afgesproken om na 1 januari 2019 te komen tot een dynamisch evenwicht: het aantal toevoegingen door nieuwbouw en transformatie is dan minstens gelijk aan het aantal onttrekkingen aan de sociale sector door verkoop, liberalisatie of sloop.

De gemaakte nieuwe Samenwerkingsafspraken waren het fundament om het convenant aan te passen. Het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011 t/m 2020 is daarop in overleg tussen de Amsterdamse Federatie van woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente Amsterdam waar nodig in overeenstemming gebracht met de afspraken zoals die in de Samenwerkingsafspraken 2015 t/m 2019 zijn gemaakt. Daaruit is de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 voortgekomen. Onderwerpen uit het convenant waar geen nieuwe Samenwerkingsafspraken over zijn gemaakt zijn niet aangepast. Hierop is één uitzondering: artikel 6.3. In dit artikel wordt gemeld: "de gemeente controleert na het afgeven van de vergunningen steekproefgewijs (10% wordt nader uitgewerkt in een protocol/werkinstructie) of de afgegeven verklaring van de corporatie klopt met de gestelde kwaliteitseisen". In de afgelopen jaren was er echter geen overeenstemming bereikt waar die 10% precies betrekking op had. Daarom is nu overeengekomen dat dit artikel wordt aangepast en dat de 10% betrekking heeft op het aantal te koop aangeboden woningen. Dit zal in overleg met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de stadsdelen nader worden uitgewerkt.

Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

a. Eerste Convenant: het convenant gesloten tussen de gemeente Amsterdam, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam, houdende bepalingen met betrekking tot het splitsen en verkopen van sociale huurwoningen voor de periode 1998-2002.
b. Tweede Convenant: de opvolger van het "Eerste Convenant", geldend voor de periode 2002-2007 en verlengd tot 2008.
c. Derde Convenant: het convenant geldend voor de periode 2008 tot en met 2016, welke van kracht is geweest in de periode 1 januari 2008 tot en met 30 juni 2011.
d. Convenant: de overeenkomst zoals bedoeld in artikel 3.6.3. van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016
e. Corporatie: toegelaten instelling op basis van artikel 70 Woningwet, die gewoon lid is van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
f. Huurprijs: de kale huurprijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte.
g. Onderhoudsplan: een plan waarin het meerjarige onderhoud van een complex en de daarmee gemoeide kosten worden aangegeven.
h. Woningvoorraad: alle woningen die zich bevinden binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam.
i. Sociale woningvoorraad: alle woningen in bezit van de onder e genoemde corporaties met een huurprijs beneden de in artikel 6 lid 3 onder b van de Huisvestingswet genoemde huurprijsgrens (hierna te noemen: woningen).
j. Vereniging van Eigenaren (VvE): een vereniging van appartementseigenaren met als doel het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars conform de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek (artikel 5: 106 en verder BW) en met inachtneming van de statuten van de vereniging.
k. Aanbiedingsafspraken: de afspraken over de beschikbaarheid van daadwerkelijk te verhuren betaalbare woningen, zoals vastgesteld in hoofdstuk 5 van 'Bouwen aan de stad II'.
l. Indeling in 22 gebieden: zie bijlage 3
m. Investeringsplan: een plan waarin de corporatie aangeeft dat het bouwwerk dat de corporatie wil splitsen op het moment van aanvraag van de splitsingsvergunning nog niet (volledig) voldoet aan de in het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011-2020 gestelde kwaliteitseisen voor het splitsen van woongebouwen en woningen, maar dat deze , middels het op rekening van de corporatie uitvoeren van de werkzaamheden, binnen 10 jaar wel zullen voldoen aan voornoemde kwaliteitseisen.

Artikel 2 Werkingsduur

Met de Samenwerkingsafspraken worden de verkoopquota uit BadS II en het 4e Convenant Splitsen en Verkoop sociale huurwoningen, uitgezonderd het gestelde in artikel 3.1 en 3.7, losgelaten. Voor een gedegen bedrijfsvoering en het aanleveren van verplichte sectorinformatie moeten corporaties minimaal 5 jaar vooruit kunnen plannen. De Samenwerkingsafspraken lopen tot 1 januari 2020. Ten einde de planningshorizon voor corporaties mogelijk te maken, komen partijen overeen dat wanneer niet voor 1 januari 2020 nieuwe prestatieafspraken zijn overeengekomen de corporaties de mogelijkheid houden woningen te verkopen als geldend onder de Samenwerkingsafspraken. In het Convenant Verkoop 2011 t/m 2020 was 2025 afgesproken, dit wordt nu verlengd tot uiterlijk 2030 onder de volgende voorwaarden:.

a. Er komt een verklaring van het WSW dat - aan de hand van concrete voorbeelden - de investeringen van de Amsterdamse woningcorporaties in de periode tot 1 januari 2021 significant worden beperkt indien de voorwaarden over verkoop na 2025 niet vaststaan. Over de inzet van extra investeringsruimte wordt overlegd met gemeente en huurders;
b. Verkoop na 2025 is maximaal gelijk aan nieuwbouw minus sloop minus liberalisering;
c. Indien bij de volgende Samenwerkingsafspraken blijkt dat de verkoop van sociale huurwoningen niet meer aan de orde kan zijn, dan mag deze afspraak niet leiden tot een financiële claim van de corporaties. Het is per slot van rekening een 'boekhoudkundige' kwestie.

Artikel 3. Werkingsgebied

Het bepaalde in deze overeenkomst is van toepassing op de sociale woningvoorraad, met uitzondering van de nieuwbouwwoningen op de locaties IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham. Deze woningen blijven, voor de periode tot en met 2020, beschikbaar als sociale huurwoning.

Artikel 4. Aantal en verdeling van voor verkoop in aanmerking te brengen woningen

4.1
Voor de komende periode (2015-2019) spreken we af dat er gemiddeld over de hele periode 2.000 woningen per jaar mogen worden verkocht. Alle sociale huurwoningen, ook die complexgewijs worden verkocht aan een derde, tellen mee in de maximaal 2.000 te verkopen woningen per jaar.

4.2
Corporaties zorgen ervoor dat er tenminste 47.000 woningen in het geheel van de stadsdelen Centrum en Zuid en de gebieden Oud West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens in hun bezit blijven (marktgebied 1).

4.3
De volgende nieuwbouwlocaties zijn voor verkoop van sociale huurwoningen uitgesloten: IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham.

Artikel 5. Andere afspraken en voorschriften

De afspraken in deze overeenkomst laten onverlet het bepaalde in gemeentelijke subsidieverordeningen die van toepassing zijn op de desbetreffende woningen.

Artikel 6. Kwaliteitseisen bij splitsing en verkoop

6.1
Voor woningen die voor 1 januari 1940 zijn gebouwd en zijn gelegen in het werkingsgebied bedoeld in Afdeling II artikel 3.4.1 Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

6.2
Bij vergunningplichtige woningen is het bestuur van de verkopende corporatie verplicht om de door B&W vastgestelde 'verklaring' in te vullen waarin wordt aangegeven dat de woningen aan de

in bijlage 1 van deze overeenkomst gestelde kwaliteitseisen voldoet, dan wel op grond van een investeringsplan binnen een termijn van 10 jaar (of als dat eerder het geval is, wanneer de corporatie zijn meerderheid in de VvE verliest) hieraan zullen voldoen. Hierbij zijn de volgende situaties mogelijk:

a. Wanneer de vergunningverlener constateert dat de verklaring correct is ingevuld, wordt de vergunning verleend.
b. Wanneer de vergunningverlener – op het moment dat zij de verklaring heeft ontvangen – uit bureauonderzoek op basis van beschikbare informatie (uit bijvoorbeeld een aanschrijvingsprocedure) constateert dat de verklaring niet conform de werkelijkheid is ingevuld, wordt de verklaring niet in behandeling genomen en doet het stadsdeel hiervan terstond melding aan de corporatie. De vergunningverlener en de betreffende corporatie treden met elkaar in overleg.
c. Wanneer de vergunningverlener constateert dat de verklaring niet volledig is ingevuld, neemt de vergunningverlener binnen 15 werkdagen na de indiening van de verklaring contact op met de corporatie.

6.3

De gemeente controleert na het afgeven van de vergunningen steekproefsgewijs in 10% van de te koop aangeboden woningen (werkwijze wordt voor 1-7-2016 uitgewerkt in een protocol/werkinstructie) of de afgegeven verklaring van de corporatie klopt met de gestelde kwaliteitseisen.
Wanneer de splitsingsvergunning is verleend, maar uit de steekproef blijkt dat de verklaring niet conform de werkelijkheid is ingevuld, zal in het betreffende complex in het kader van erfpacht geen omzetting van huur- naar koopwoningen meer plaatsvinden.
Ook wordt de verkoopprocedure in het betreffende complex stopgezet voor zover er nog geen sprake is van een concrete aanbieding aan potentiële kopers. De corporaties verplichten zich om in dat geval alsnog de vereiste verbeteringen aan te brengen.

6.4

Wanneer een corporatie herhaaldelijk een verklaring afgeeft die niet conform de werkelijkheid is, kan de gemeente besluiten niet meer mee te werken aan het verstrekken van splitsingsvergunningen aan de betreffende corporatie op basis van het indienen van een verklaring. Er zal in dat geval weer controle vooraf gaan plaatsvinden. Of er sprake is van een dergelijke situatie, beoordeelt de gemeente op grond van de redelijkheid en billijkheid. De gemeente informeert niet alleen de betreffende corporatie, maar ook de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties over een dergelijk besluit.

6.5

De gestelde kwaliteitseisen hoeven niet onmiddellijk op het moment van splitsing gerealiseerd te zijn. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan een splitsingsvergunning worden verleend indien;

a. door de corporatie een investeringsplan is vastgesteld, dat binnen een periode van 10 jaar of als dat eerder het geval is voor het moment dat de corporatie de meerderheid in de VvE verliest, leidt tot de bovenstaande kwaliteit, zulks ter beoordeling van de vergunningverlener;
b. de uitvoering van het investeringsplan geschiedt binnen genoemde periode. De uitvoering is volledig voor rekening van de corporatie. Deze verplichting dient te worden opgenomen in de akte van verkoop en van overdracht;
c. de corporatie binnen een maand na afloop van genoemde periode aan de gemeente rapporteert over de realisatie van de kwaliteitseisen ('gereedmelding').

Indien dat niet tot genoegen van de vergunningverlener heeft plaatsgevonden zal in het betreffende complex in het kader van de erfpacht geen omzetting van huur- naar koopwoningen meer plaatsvinden tot het moment dat de woningen door de corporatie in dusdanige staat zijn gebracht, dat zij naar oordeel van de vergunningverlener voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen.

6.6
De corporatie zorgt ervoor dat er bij splitsing ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren een meerjarig onderhoudsplan en -begroting is, waarin voor een periode van vijftien jaar het meerjarige onderhoud en de daarmee gemoeide kosten voor de Vereniging van Eigenaren zijn aangegeven.

6.7
Voor woningen gebouwd na 1940 is geen splitsingsvergunning vereist. Om die reden zijn de gestelde kwaliteitseisen voor deze woningen niet van toepassing.

6.8
Bij woningen die in het kader van deze overeenkomst worden verkocht, zonder dat daarvoor een vergunning nodig is, zal direct tot splitsing van erfpachtrechten kunnen worden overgegaan. De corporatie geeft de afdeling Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam (afdeling Erfpacht en Uitgifte) de opdracht om het erfpachtrecht te splitsen conform het splitsingsbeleid zoals vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit behorende bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998. De afdeling Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam meldt de splitsingen op adresniveau aan het stadsdeel.

6.9
De stadsdelen geven aan de directeur van Grond en Ontwikkeling en het hoofd Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling gemeente Amsterdam, in naam en onder verantwoordelijkheid van het Dagelijks Bestuur voor de duur van deze overeenkomst, dus tot en met 31 december 2020, een volmacht om besluiten te nemen en brieven te ondertekenen, en alle daarmee samenhangende werkzaamheden te verrichten ten behoeve van de privaatrechtelijke splitsing van erfpachtrechten van een corporatie.

6.10
Corporaties kunnen ervoor kiezen om woningen als 'cascokoopwoningen' op de markt te brengen. Een cascokoopwoning is een koopwoning waarin aansluitingen voor het plaatsen van een keuken (keuken niet inbegrepen), aansluitingen voor het plaatsen van een toiletruimte en aansluitingen voor een badkamerruimte aanwezig zijn. De corporaties zorgen ervoor dat bij verkoop in de cascowoningen alles tot aan de stoppenkast en de gasleidingen tot aan het afleverpunt veiligheidtechnisch in orde is. De verdere afbouw en installatie is de verantwoordelijkheid van de koper. De koper is verantwoordelijk voor dat vanaf het afleverpunt alle installaties voldoen aan de wettelijke kwaliteitseisen en de eisen zoals geformuleerd in bijlage 1.
Ook bij woningen die voor verkoop worden gerenoveerd via een koop/aanneemovereenkomst (tussen corporatie, aannemer en koper) wordt de verantwoordelijkheid voor het voldoen aan de wettelijke (en de in bijlage 1 vastgelegde) kwaliteitseisen contractueel doorgelegd.

6.11
De corporaties zijn zich ervan bewust dat op de middellange termijn de energieprestaties van het bestaande bezit van groot belang zijn voor het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen van

de gemeente Amsterdam. Daarom:

a. biedt de corporatie aan kopers de mogelijkheid aan om bij aankoop van een bestaande woning voor de kostprijs energetische verbeteropties op woningniveau aan te brengen.
b. vervullen de corporaties desgewenst binnen de VvE's waarvan zij lid zijn een stimulerende en faciliterende rol ten aanzien van het opstellen en uitvoeren van energetische verbeterprogramma's op complexniveau.

Artikel 7. Overleg met bewoners

Overleg met bewoners van te splitsen en te verkopen woningen vindt plaats op basis van de Overlegwet en de wet op het overleg huurders-verhuurders.

Artikel 8. Verkoopvoorwaarden

Partijen achten het denkbaar dat corporaties in bepaalde omstandigheden overgaan tot complexgewijze verkoop aan een andere partij dan een corporatie. Alle sociale huurwoningen, ook die complexgewijs worden verkocht aan een derde, tellen mee in de maximaal 2.000 te verkopen woningen per jaar.

Artikel 9. Financiële aspecten van de verkoop

9.1

Voor vergunningplichtige splitsingen zijn corporaties aan het stadsdeel leges verschuldigd voor de aanvraag en afhandeling van de vergunning. Uitgangspunt voor de leges voor splitsingsvergunningen is tweeërlei: ten eerste dat leges kostendekkend zijn en ten tweede dat aanvragers niet voor te hoge kosten worden gesteld. Daarom zijn partijen overeengekomen dat bij een aanvraag die uit meerdere appartementsrechten bestaat, een staffel wordt gehanteerd conform onderstaande tabel. Als maximum voor het (ongestaffelde) basistarief geldt een richtbedrag van 1.000 euro (prijspeil 2005). Indien op grond van een integrale kostprijsberekening aangetoond kan worden dat de kosten hoger zijn dan dit richtbedrag, zonder dat redelijkerwijs mogelijk is om hierop te bezuinigen, kan het betreffende stadsdeel een hoger basistarief vaststellen.

Tabel Systematiek leges splitsingsvergunningen:

Klassen complexgrootte →Legestarief per app.recht
minder dan 10 → Tarief van het stadsdeel
10 t/m 49 →Maximaal 80% van tarief stadsdeel
50 t/m 99 →Maximaal 60% van tarief stadsdeel
100 of meer →Maximaal 40% van tarief stadsdeel

9.2

Aan de Gemeente Amsterdam, afdeling Grond en Ontwikkeling, wordt per te splitsen erfpachtrecht door corporaties een administratieve vergoeding betaald conform artikel XIII lid 7 van het Uitvoeringsbesluit behorende bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 of 'conform het Uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties'.

9.3

Erfpachtafdracht bij verkoop sociale woningen:

a. Bij verkoop van een sociale woning betaalt de corporatie voor de bestemmingswijziging aan de gemeente een erfpachtafdracht per m2 gbo, waarbij:
   - de te betalen afdracht gedifferentieerd wordt naar gebied, uitgaande van de indeling van Amsterdam in 22 gebieden.
   - het gbo van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte uitgangspunt is bij de berekening van de afdracht.
   - bij de berekening van de afdracht geen onderscheid wordt gemaakt in type woning.

b. De (gemiddelde) verhoging van de erfpachtafdracht bij verkoop wordt, vanwege de boogde budgetneutraliteit, stapsgewijs ingevoerd: per 1 juli 2016 en per 1 januari 2020. Hierbij gelden de bedragen conform onderstaande tabel (prijspeil 2016):

	Gebied	01.07.2016	01.01.2020
1.	C-Centrum Oost	€ 284	€ 334
2.	C-Centrum West	€ 317	€ 373
3.	W-Oud-West/De Baarsjes	€ 254	€ 299
4.	Z-Buitenveldert/Zuidas	€ 186	€ 219
5.	Z-Pijp/Rivierenbuurt	€ 273	€ 322
6.	Z-Oud-Zuid	€ 279	€ 329
7.	O-Indische Buurt/ OHG	€ 167	€ 197
8.	O-IJburg / ZBE	€ 129	€ 152
9.	O-Oud Oost	€ 187	€ 222
10.	O-Watergraafsmeer	€ 169	€ 200
11.	W-Westerpark	€199	€ 235
12.	N-Noord Oost	€ 55	€ 65
13.	N-Noord west	€ 53	€ 63
14.	N-Oud Noord	€ 77	€ 91
15.	NW-De Aker/Nieuw Sloten	€ 62	€ 74
16.	NW-Geuzenveld	€ 60	€ 71
17.	NW-Osdorp	€ 60	€ 71
18.	NW-Slotervaart	€ 71	€ 84
19.	W-Bos en Lommer	€ 87	€ 103
20.	ZO-Bijlmer Centrum	€ 53	€ 63
21.	ZO-Bijlmer Oost	€ 50	€ 59
22.	ZO-Gaasperdam/Driemond	€ 49	€ 58

3. Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie:
   a. Voor geliberaliseerde woningen wordt jaarlijks door de gemeente een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") van 20% van het extra huurbedrag, als het gaat om verhuringen boven de sociale huurgrens, bij de corporaties in rekening gebracht.
   b. Corporaties maken onderscheid in daadwerkelijk geliberaliseerde woningen en woningen die door een boveninflatoire huurstijging net boven de huurgrens uitkomen. De aanvullende afdracht geldt alleen voor daadwerkelijk geliberaliseerde woningen.
   c. De corporaties leveren hiertoe jaarlijks aan de gemeente een lijst met daadwerkelijk geliberaliseerde woningen, inclusief de ontvangen huur.
   d. De afdracht geldt voor woningen die vanaf 1 juli 2016 geliberaliseerd worden.

De Ingangsdatum de aangepaste erfpachtafdracht bij verkoop van een sociale woning en de aanvullende canon bij huurliberalisatie is 01.07.2016.

9.4
De corporaties betalen vanaf de ingangsdatum van deze overeenkomst, voor woningen die met kopersondersteuning (Koopgarant of daarmee gelijk te stellen constructies, zoals starters(rente)regelingen) worden verkocht eenzelfde afdracht als voor een regulier te verkopen woning wordt betaald. De woning wordt meegeteld in de maximaal 2.000 te verkopen woningen per jaar. Als de woning daarna opnieuw met dan wel zonder kopersondersteuning (Koopgarant of daarmee gelijk te stellen constructies) wordt verkocht, geldt geen enkele bijbetaling en telt de woning niet mee in de verkoopruimte van deze Uitvoeringsovereenkomst.

Artikel 10. Rapportage

10.1
De gemeente Amsterdam, afdeling Grond en Ontwikkeling rapporteert ieder halfjaar over het aantal woningen dat is aangemeld voor splitsing en het aantal woningen dat is verkocht. Deze aantallen worden uitgesplitst naar corporatie, naar 22-gebieden en naar stadsdeel respectievelijk deel van een stadsdeel.

10.2
De Federatie rapporteert jaarlijks, op zowel corporatie, als geaggregeerd niveau, over de uitvoering van deze overeenkomst. De gemeente Amsterdam, afdeling Grond en Ontwikkeling levert hiertoe één keer per jaar een totaalbestand in Excel aan de Federatie met het aantal verkopen en splitsingen op adresniveau in het voorafgaande jaar. De rapportage door de Federatie wordt binnen zeven maanden na afloop van het kalenderjaar uitgebracht.

Artikel 11. Gewijzigde omstandigheden/wijzigingen

11.1
Wanneer een afspraak om welke reden dan ook niet (tijdig) wordt gehaald doet de partij die verantwoordelijk is voor het leveren van de in de afspraak overeengekomen prestatie een voorstel om deze alsnog binnen bereik te brengen. Daarbij kan het ook gaan om de rol of bijdrage van één van de andere partijen in deze overeenkomst. Als het alsnog realiseren van de afspraak niet haalbaar is, levert deze partij een onderbouwing waarom dat het geval is.
In het tweede kwartaal van elk kalenderjaar komen partijen bij elkaar om de monitoringrapportage en de voortgang van de gemaakte Samenwerkingsafspraken met elkaar te bespreken. Daarbij worden ook de in het vorige artikel genoemde voorstellen om niet gerealiseerde afspraken alsnog binnen bereik te brengen, dan wel voorstellen tot aanpassing van gemaakte afspraken besproken. In dat overleg kan ook worden besproken of gewijzigde omstandigheden aanleiding zijn voor het ter discussie brengen van de gemaakte afspraken.
Als desondanks een meningsverschil blijft bestaan over de interpretatie van de overeenkomst of over de voortgang van de afspraken dan treden partijen in overleg met elkaar. Leidt dit overleg niet tot resultaat, dan kan mediation in worden geroepen om alsnog tot overeenstemming te komen. Daartoe wijst elke partij een mediator aan die samen een onafhankelijke derde kiezen.

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

11.2
Partijen spreken af dat voor de onderdelen ten aanzien waarvan partijen kwaliteitseisen zijn overeengekomen die boven het Bouwbesluit bestaande bouw 2012 uitgaan (bijlage 1) deze hier van toepassing zijn.

11.3
De inhoud van bijlage 1 kan worden gewijzigd door schriftelijk akkoord van de wethouder Wonen van de gemeente Amsterdam, de directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en een lid van het Algemeen Bestuur van de Huurdersvereniging Amsterdam. Ook wijzigingen of nadere afspraken kunnen schriftelijk worden gemaakt door de wethouder Wonen van de gemeente Amsterdam, portefeuillehouders Wonen van de stadsdelen, de directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en een lid van het Algemeen Bestuur van de Huurdersvereniging Amsterdam.

Artikel 12. Procedure

12.1
Alle partijen hebben er belang bij dat bij voorgenomen verkoop zo voorspoedig mogelijk verloopt. Daarom spreken partijen af dat, in geval een splitsingsvergunning vereist is van een stadsdeel (voor woningen van vóór 1940), het stadsdeel binnen acht weken besluit over het verlenen van de vergunning. Is de vergunningaanvraag niet volledig, dan neemt het stadsdeel binnen 15 werkdagen na het indienen van de aanvraag contact op met de corporatie. De acht weken termijn loopt vanaf het moment dat de informatie volledig is verstrekt.
Indien er bezwaar wordt gemaakt tegen een verleende splitsingsvergunning neemt de gemeente binnen de geldende wettelijke termijnen een beslissing op dat bezwaarschrift.

12.2
Sociale huurwoningen die voor verkoop worden bestemd staan in principe niet langer dan een half jaar leeg, met een maximum van een jaar, met aftrek van de periode tussen het vertrek van de huurder en het daadwerkelijk te koop aanbieden. In die periode wordt aan de woning gewerkt om deze te laten voldoen aan de in de bijlage 1 gestelde kwaliteitseisen en het verkoopklaar maken. Als verkoop langer op zich laat wachten, kan in de toekomst volgens nieuwe wetgeving de woningen tijdelijk worden verhuurd. De gemeente moet dan een vergunning verstrekken. Op die manier kan leegstand worden voorkomen. Maar zeker bij te koop staande corporatiewoningen verdient het vaak de voorkeur om de woning weer regulier te verhuren. De afweging tussen tijdelijke en reguliere verhuur hangt dan af van de concrete situatie (bijvoorbeeld van het aandeel al verkochte woningen in een complex).
NB naar verwachting zal per 1 oktober 2016 de Leegstandverordening Amsterdam 2016 in werking treden. Alle woonruimten in Amsterdam zijn onder de werking van deze verordening gebracht.

Artikel 13. Citeerbepaling
Deze overeenkomst wordt aangeduid als: Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 tot en met 2020. Met als ondertitel: Aangepast Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011 tot en met 2020.

Bijlage 1

Nadere richtlijnen voor het minimale kwaliteitsniveau van woongebouwen en woningen

Omschrijving vereiste (minimale) kwaliteitsniveau

De corporatie verklaart dat de indeling en staat van onderhoud van het gebouw in overeenstemming is met het in deze bijlage omschreven kwaliteitsniveau dan wel op grond van een investeringsplan binnen een termijn van 10 jaar op dit niveau wordt gebracht.
Het minimale kwaliteitsniveau waaraan vooroorlogse woningen en woongebouwen moeten voldoen, komt overeen met hetgeen is bepaald in het Bouwbesluit bestaande bouw 2012. Op enkele onderdelen zijn kwaliteitseisen overeengekomen, die boven het niveau Bouwbesluit bestaande bouw 2012 uitgaan. Dit zijn de volgende onderdelen:

1. Asbesthoudende materialen

Algemeen
- Corporaties ontwikkelen, als lid van de VVE, een voorstel voor asbestsanering.
- Gevaaropleverende asbesthoudende materialen in de woning of het complex worden door corporaties verwijderd.
- Hechtgebonden asbesthoudende materialen die niet beschadigd zijn of zijn opgenomen in het casco (bijv. ingemetseld of in de constructie opgenomen zoals geschilderde sandwich panelen in de borstwering) en geen gebrek opleveren, worden niet verwijderd.
- Via het inventarisatierapport worden (potentiële) kopers en de VVE op de hoogte gesteld van eventuele aanwezigheid van asbest in de woning.

Complex
- Voor het complex van de VVE (gemeenschappelijke delen) wordt voor splitsing een asbestinventarisatierapport opgesteld door een erkend gecertificeerd asbestinventarisatiebureau op basis van een visuele inspectie. Dit rapport mag onderdeel zijn van een reeds uitgevoerde 10% inspectie die de basis vormt van de paraplusloopvergunning.
- Onveilige asbesthoudende materialen inclusief beschadigde hechtgebonden asbesthoudende materialen op kwetsbare (voor bewoner bereikbare) plaatsen worden verwijderd, behalve omkokerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of riolering mits het asbest in hechtgebonden staat is.

Woning
- Voor iedere te verkopen woning wordt in opdracht van de woningcorporatie een asbestinventarisatierapport opgesteld door een erkend gecertificeerd asbestinventarisatiebureau op basis van een visuele inspectie, het zogenaamde type A onderzoek.
- Onveilige asbesthoudende materialen inclusief beschadigde hechtgebonden asbesthoudende materialen op kwetsbare (voor bewoner bereikbare) plaatsen worden verwijderd, behalve omkokerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of

riolering.

2. Elektriciteitsvoorziening

De aanwezige voorziening voor elektriciteit dient veilig in gebruik te zijn. De installatie dient te zijn goedgekeurd door een erkend installateur.

3. Gasvoorziening

De aanwezige voorziening voor gas dient veilig in gebruik te zijn. De installatie dient te zijn goedgekeurd door een erkend installateur.

4. Fundering

Voor de fundering is kwaliteitsklasse II vereist of een garantie van 15 jaar, afgegeven door de betreffende corporatie.

Indien na gedegen casco/funderingsonderzoek door een gecertificeerd constructiebureau aannemelijk is gemaakt dat voldaan is aan de kwaliteitseis van funderingsklasse II, maar daarover geen absolute zekerheid kan worden gegeven dan kan de corporatie er voor kiezen om toch te splitsen en zich gedurende 15 jaar garant te stellen voor de fundering. De corporatie verplicht zich in dat geval om 15 jaar na afgifte van de splitsingsvergunning de fundering op haar kosten te herstellen indien de fundering in die vijftien jaar een voorziening behoeft. De verantwoordelijkheid en volledige aansprakelijkheid van de corporatie/verkoper c.q. haar rechtsopvolger voor de fundering vervalt en gaat over op de VVE:

- 15 jaar nadat de splitsingsvergunning is afgegeven
- In geval tussentijds funderingsherstel wordt gepleegd
- Indien het stadsdeel voortijds van mening is dat de funderingskwaliteit voldoet aan funderingsklasse II.

De garantie is niet van toepassing wanneer schade aan de fundering aantoonbaar het gevolg is van externe oorzaken. De garantie geldt bij normale omstandigheden en normaal gebruik van een gebouw. Wijzigingen aan het gebouw die nadien zijn aangebracht, moeten met de benodigde vergunningen zijn gerealiseerd.

5. Loden waterleidingen

Loden waterleidingen in de woning worden buiten gebruik gesteld.

6. Bescherming tegen muizen en ratten

Een bestaand bouwwerk is zodanig dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan.

7. Sterkte bij brand

Paragraaf 2.2.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de hoofddraagconstructie onder de 13 m boven meetniveau ook 60 minuten moet zijn.

Onderhoud versus vernieuwen

Per beoordelingsaspect kent het Bouwbesluit een paragraaf met voorschriften voor nieuwbouw en een paragraaf bestaande bouw. Wanneer aan een bestaande woning vervangingswerkzaamheden (in de zin van integrale vervanging) moeten worden uitgevoerd om aan de kwaliteitseisen te voldoen, is sprake van het 'geheel of gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk'. Er wordt dan in

termen van het bouwbesluit gebouwd en in feite moet het resultaat van het werk dan voldoen aan de eisen van nieuwbouw. Indien er sprake is van onderhoud of het wegwerken van achterstallig onderhoud kunnen geen nieuwbouwvoorschriften worden geëist zij het dat voor de hierboven weergegeven onderdelen wel dient te worden voldaan aan de overeenkomen kwaliteitseisen die boven het Bouwbesluit bestaande bouw 2003 uitgaan. B&W verlenen dan krachtens artikel 1.11 Bouwbesluit ontheffing van het betreffende nieuwbouwvoorschrift tot het niveau van bestaande bouw, dan wel tot het zogenaamde rechtens verkregen niveau.

In de praktijk blijken er nogal eens interpretatieverschillen te zijn tussen corporaties en stadsdelen over wanneer er sprake is van bouwen of wanneer het herstel/onderhoud is. Omdat dit vaak per situatie verschilt, is de afspraak gemaakt dit soort gevallen periodiek met elkaar te bespreken. Partijen hebben afgesproken elk kwartaal bij elkaar te komen om dit soort gevallen te bespreken. Op basis van deze bijeenkomsten kan dan een lijst met voorbeelden groeien. Deze lijst voorbeelden wordt uitdrukkelijk geen onderdeel (of bijlage) van dit Convenant.

Hierbij wordt ten aanzien van de geluidswering tussen ruimten nog het volgende opgemerkt. Wat betreft de geluidswering tussen ruimten geldt namelijk dat het rechtens verkregen niveau niet mag zijn onderschreden. Het Bouwbesluit kent alleen voorschriften voor nieuwbouw en die staan in de afdelingen 3.3 en 3.5. Bij vernieuwingen moet daar rekening mee worden gehouden. Indien in een te verkopen woning een nieuw plafond wordt aangebracht (bijvoorbeeld uit het oogpunt van brandveiligheid) moet de karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid ten minste gelijk zijn aan -5dB(A). Daarnaast moet de isolatie-index voor contactgeluid ter plaatse van de vloer van deze woning ten minste gelijk zijn aan -5dB(A). Het streven is erop gericht om de isolatie-indici van odB(A) te realiseren.

Bijlage 2

Procedure Complexgewijze verkoop

Partijen willen complexgewijze verkoop, aan andere partijen dan aan een corporatie, ten behoeve van uitponding niet uitsluiten. Er kan bijvoorbeeld om bedrijfseconomische redenen voor corporaties aanleiding zijn om meerdere woningen in één keer te willen of moeten verkopen aan bijvoorbeeld het Wooninvesteringsfonds (WIF) of een belegger. Middels artikel is daarom een mogelijkheid geschapen voor complexgewijze verkoop door corporaties in het kader van het convenant verkoop, waarbij de woningen in één keer worden afgetrokken van gemiddeld maximaal 2.000 per jaar te verkopen sociale huurwoningen. .

Corporaties zijn hierbij gehouden aan de procedure zoals beschreven in deze bijlage. Bij het opstellen van een zienswijze zal de gemeente uitgaan van het Toetsingskader Complexgewijze verkoop. Daarbij zal de gemeente altijd advies inwinnen bij het stadsdeel.

1. De corporatie informeert alle betrokken partijen (gemeente, de overige corporaties en de bewonerscommissie (conform artikel 2 lid 3 van de Wet Overleg Huurders Verhuurders) tijdig over het voornemen om woningen complexgewijs te verkopen, en levert een inhoudelijke onderbouwing bij de wens of noodzaak om complexgewijs woningen te verkopen.

2. De verkoop voldoet aan alle eisen die in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 worden gesteld aan de verkoop van sociale huurwoningen

3. De overige corporaties met verkoopplannen in het betreffende marktgebied geven hun schriftelijk akkoord aan de complexgewijze verkoop, tenzij de corporaties onderling een andere procedure overeenkomen.

4. De corporatie maakt schriftelijke afspraken met de kopende partij over het beheer van de woningen en de omgang met de huurders, hiervoor gebruik makend van de modelafspraken zoals opgesteld door de Woonbond. Indien deze modelafspraken van de Woonbond wijzigen, treden partijen in overleg met elkaar. De corporatie informeert de bewonerscommissie over de gemaakte afspraken.

5. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stemt in met de verkoop.

6. De woningen zullen bij akkoord in één keer worden verrekend met de gemiddeld maximaal 2.000 per jaar te verkopen sociale huurwoningen.

Bijlage 3

Indeling in 22 gebieden

1	C-Centrum West
2	C-Centrum Oost
3	W-Westerpark
4	W-Bos en Lommer
5	W-Oud-West/De Baarsjes
6	NW-Slotermeer/Geuzenveld
7	NW-Osdorp
8	NW-De Aker/Nieuw-Sloten
9	NW-Slotervaart
10	Z-Noord-West/Noord-Midden
11	Z-Buitenveldert/Zuidas
12	Z-De Pijp/Rivierenbuurt
13	O-Oud-Oost
14	O-Indische Buurt/Oostelijk Havengebied
15	O-Watergraafsmeer
16	O-IJburg/Eiland Zeeburg
17	N-West
18	N-Oud-Noord
19	N-Oost
20	ZO-Bijlmer Centrum
21	ZO-Bijlmer Oost
22	ZO-Gaasperdam/Driemond

Bijlage 4

Modelverklaring

Ondergetekende wenst een aanvraag in te dienen voor een splitsingsvergunning als bedoeld in hoofdstuk 3, afdeling II, paragraaf 5 Regionale Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: Huisvestingsverordening) voor het splitsen van hieronder genoemde gebouw(en) met sociale huurwoningen én met een bouwjaar van vóór 1940, gelegen in het vergunningsplichtige gebied als bedoeld in artikel 43 van de Huisvestingsverordening. Met dit formulier legt ondertekende een verklaring af omtrent de toestand van het gebouw.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende woningen

Straat en huisnummer	Maximale huurprijs

Bouwjaar :

Kadastrale aanduiding en gebruik :

Postcode :

Situatietekening :

Tekeningen benodigd bij een splitsingsplan :

Ondergetekende verklaart dat:

☐ Voorgenoemde woningen voldoen aan de in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 gestelde kwaliteitseisen voor het splitsen van sociale huurwoningen.

☐ Voor zover de voornoemde woningen niet aan alle in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 gestelde kwaliteitseisen voor het splitsen van sociale huurwoningen voldoen, in ieder geval binnen 10 jaar of, als dat eerder het geval is, voor het moment dat de corporatie de meerderheid in de Vereniging van Eigenaren (VvE) verliest, zullen voldoen aan de in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 gestelde kwaliteitseisen.

Voor zover de voornoemde woningen niet aan alle in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 gestelde kwaliteitseisen voor het splitsen van sociale huurwoningen voldoen, een investeringsplan is opgesteld waaruit blijkt op welke punten het bouwwerk nog niet voldoet aan de in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 gestelde kwaliteitseisen en welke voorzieningen nog moeten worden getroffen. Het investeringsplan is bijgevoegd aan deze verklaring. De uitvoering van het investeringsplan komt volledig voor rekening van ondergetekende. Deze verplichting wordt tevens opgenomen in de akte van verkoop en de akte van overdracht. En dat zodra de voorzieningen genoemd in het investeringsplan zijn getroffen, de corporatie een gereed-melding verzendt aan het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel waar het gebouw is gevestigd.

Aldus naar waarheid ingevuld,

Naam eigenaar (corporatie) :

Vestigingsadres :

Naam gevolmachtigde :

Datum :

Plaats :

Ondertekening :