Plan van Aanpak Uitwerking Samenwerkingsafspraken

Versie 30 juni 2015

Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder Bouwen en Wonen, Laurens Ivens
Ambtelijk opdrachtgever:	Directeur Wonen, Max van Engen
Betrokken RVE's:	G&O, R&D, OJZ, Participatie
Start:	1 juli 2015

Achtergrond

Op 1/2 juli 2015 stelt de Gemeenteraad volgens planning de Samenwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) , de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de gemeente Amsterdam vast. Rond dezelfde tijd vindt definitieve besluitvorming plaats door de HA en de AFWC.
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. Ook bij die uitwerkingen gaat het in alle gevallen om afspraken tussen de drie genoemde partijen. Ook bij de uitwerkingen geldt dat we die op basis van samenwerking willen vormgeven. Uitgangspunt is een gezamenlijke visie op de toekomst van de stad, zoals die in de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd.

Voor de meeste van die uitwerkingen is afgesproken dat ze voor 1 januari 2016 klaar zijn. Voor een enkele afspraak geldt een eerdere of een latere deadline.

Aanpak

De uitwerkingsafspraken zijn in enkele aantal hoofdthema's te groeperen. De afspraken binnen die hoofdthema's zullen door verschillende werkgroepen worden uitgewerkt. De werkgroepen bestaan in alle gevallen uit vertegenwoordigers van de HA, van de AFWC en van de gemeente. Een vertegenwoordiger van de gemeente is voorzitter van de werkgroepen. Deelnemers aan de werkgroepen beschikken over voldoende kennis over het thema om tot voorstellen te komen voor concept-afspraken. De opdracht aan de werkgroepen is om te verkennen waarover overeenstemming bestaat en te inventariseren waarover verschil van mening bestaat. De werkgroepen onderhandelen niet, maar onderzoeken wel oplossingsmogelijkheden. De werkgroepen stellen een uitgewerkt plan van aanpak op.

Dit plan beperkt zich tot die zaken waarover in de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat ze zullen worden uitgewerkt. Dat wil niet zeggen dat er niet ook op andere thema's wordt samengewerkt, of afspraken worden gemaakt tussen gemeente, corporaties en/of huurders (bijvoorbeeld op het punt van participatie en huurdersondersteuning). Dat soort afspraken zijn echter geen onderdeel van dit plan en behoren dus nadrukkelijk niet tot de opdracht van de werkgroepen. Wel is het wenselijk om in kaart te brengen over welke onderwerpen dit gaat. De werkgroepen kunnen dat voor hun terrein inventariseren. Als alle partijen dat willen, kan alsnog besloten worden dergelijke afspraken op te nemen in de uitwerkingsafspraken. Voor 1 september wordt een overzicht opgesteld van de thema's die het betreft.

De resultaten van de werkgroepen worden periodiek voorgelegd aan een stuurgroep van de drie partijen onder voorzitterschap van de ambtelijk opdrachtgever van de gemeente (de directeur van de RVE Wonen). In dit overleg worden de rapportages van de werkgroepen besproken. Waar de werkgroepen overeenstemming hebben geconstateerd wordt dat ter bevestiging voorgelegd. Waar verschil van mening bestaat wordt in de stuurgroep geprobeerd om tot overeenstemming te komen. In de stuurgroep worden de concept afspraken vastgesteld.
De conceptafspraken worden voorgelegd aan een bestuurlijk overleg van de drie partijen. De gemeente wordt in dit overleg vertegenwoordigd door de wethouder Bouwen en Wonen. Vanuit de AFWC nemen de bestuurders van de corporaties en de directeur en voorzitter van de AFWC deel. Verder neemt en delegatie van de HA deel aan het overleg. . Dit bestuurlijk overleg bespreekt de rapportages van de stuurgroep (op basis van die van de werkgroepen) en stelt conceptafspraken vast ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming bij elk van de partijen.

Werkgroepen
De uitwerking van de afspraken wordt ter hand genomen door de volgende werkgroepen.

1. Werkgroep Verzakelijken en Ontvlechten. Van gemeentezijde is RVE G&O trekker en neemt de RVE Wonen deel aan de werkgroep.
2. Werkgroep Duurzaamheid. Van gemeentezijde is RVE Duurzaamheid trekker en nemen RVE Wonen en RVE G&O deel
3. Werkgroep Productie. Van gemeentezijde is RVE G&O trekker en neemt de RVE Wonen deel aan de werkgroep. Afgestemd wordt met de RVE's OJZ en R&D.
4. Werkgroep betaalbaarheid en Woonlastenakkoord. Van gemeentezijde is RVE Wonen trekker en neemt de RVE Participatie deel.
5. Werkgroep kwetsbare groepen en ouderen. Van gemeentezijde is RVE Wonen trekker en neemt RVE OJZ deel
6. Werkgroep overige woonthema's Beshikbaarheid bestaande woningen & kwaliteit en leefbaarheid. Van gemeentezijde is RVE Wonen trekker en enige deelnemer.

In het traject van de Samenwerkingsafspraken heeft een aantal verdiepingssessies plaats gevonden waaruit input kan worden geleverd voor de werkgroepen. Ten behoeve van de werkgroepen zal die input worden verzameld. Verder zijn in het voortraject al voorstellen gedaan voor uitwerking. Ook die bieden input voor de uitwerking door de werkgroepen. Deze input kan worden benut voor door de werkgroepen op te stellen startdocumenten.
Van gemeentekant zijn bij dit voortraject verschillende medewerkers vanuit de RVE's betrokken geweest. Vanwege de continuïteit is het wenselijk dat deze medewerkers ook in het vervolgtraject betrokken zijn, maar het is uiteraard aan de verantwoordelijke RVE's om hierin een keuze te maken.

Naast de thema's die door bovengenoemde werkgroepen worden uitgewerkt is er nog een aantal onderwerpen die moeten worden uitgewerkt.

Een belangrijke afspraak die niet bij een werkgroep wordt neergelegd is de volgende:

- *We onderzoeken vanaf heden wat nodig is om een zo hoog mogelijk dynamisch evenwicht te realiseren. Daarbij betrekken we de financiële mogelijkheden en prioriteiten van de corporaties en het moment waarop verwacht wordt dat de verplichte aflossing van leningen komt te vervallen. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden van goedkoper bouwen en de mogelijkheden om het aantal woningonttrekkingen (met name sloop) te beperken.*

Deze afspraak raakt zowel aan productie, als aan sloop, als aan verkoop en liberalisatie, maar vooral ook aan de financiële mogelijkheden voor corporaties om binnen enkele jaren meer te gaan investeren. De input vanuit verschillende werkgroepen (en zeker die van de werkgroep productie) wordt hiervoor gebruikt. Op basis van die input wordt ook op dit punt gerapporteerd in het bestuurlijk overleg, volgens onderstaande planning. Deze rapportage wordt voorbereid in de stuurgroep van HA, AFWC en gemeente.

Een andere betreft de uitwerking van afspraken op gebiedsniveau. Over die uitwerkingen vindt per gebied overleg plaats tussen de betreffende bestuurscommissie, de in een gebied actieve corporaties en zo mogelijk een vertegenwoordiging van de huurders op gebiedsniveau. De resultaten worden terug gelegd bij de stuurgroep en gaan als de stuurgroep dat wenselijk en van toepassing vindt, deel uitmaken van de afspraken.

Verder moet het Convenant verkoop moet worden aangepast. De inhoud van de aanpassing is al vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken. Daarom wordt daarvoor geen aparte werkgroep in het leven geroepen, maar over de aanpassing van het Convenant wordt vanzelfsprekend overlegd tussen AFWC, HA en gemeente. Ook voor het op te stellen Monitorplan wordt geen werkgroep ingesteld, maar moet wel overleg plaatsvinden tussen de betrokken partijen.

Verder is nog afgesproken dat er voor 1 juli 2016 een Stedelijk Convenant overlast komt. Ook voor dit Convenant wordt geen aparte werkgroep in het leven geroepen, maar vindt nu al overleg plaats tussen partijen, zodat dit convenant tijdig kan worden afgerond. (Ambtelijk opdrachtgever: Henriëtte Vos, stadsdeel Zuid)

De pilots die in de samenwerkingsafspraken zijn opgenomen, zijn waar mogelijk opgenomen bij de verschillende werkgroepen. De vraag aan de werkgroepen is te onderzoeken of een pilot mogelijk al kan worden verwerkt in uitwerkingsafspraken in plaats van als pilot te worden opgezet. Als dat niet mogelijk is wordt van de werkgroepen gevraagd om suggesties te doen voor invulling. De verdere uitwerking van de pilots wordt dan na 1 januari 2016 ter hand genomen.

De afgesproken specificering van de afspraken per corporatie wordt door de corporaties zelf uitgewerkt en voorgelegd aan de HA en de gemeente.

Bestuurlijke opdrachtgever
De wethouder Bouwen en Wonen is bestuurlijk opdrachtgever binnen de gemeente voor (de uitvoering van) dit plan. Het plan wordt in samenwerking met de andere deelnemers in de Samenwerkingsafspraken (AFWC en HA) uitgevoerd.
Bij de uitwerking van de afspraken over duurzaamheid zullen de wethouder Bouwen en Wonen en de wethouder Duurzaamheid gezamenlijk optrekken. De wethouder Bouwen en Wonen zal de uitwerking van de financiële afspraken (financiële ontvlechting) inbrengen bij het Bestuurlijk Team Erfpacht. De uitwerking van de afspraken met betrekking tot kwetsbare groepen vindt plaats in het Programma kwetsbare groepen wat onder verantwoordelijkheid van de wethouder Bouwen en wonen en de wethouder Zorg wordt opgesteld.

Ambtelijke opdrachtgever
De directeur van de RVE Wonen is van gemeentezijde ambtelijk opdrachtgever voor (de uitvoering van) dit plan. Hij voert daarover overleg met de directeuren van de bij de uitwerking van onderdelen van dit plan betrokken RVE's (of door hen aangewezen vertegenwoordigers):

- RVE Grond & Ontwikkeling
- RVE Onderwijs jeugd en Zorg
- RVE Ruimte & Duurzaamheid
- RVE Participatie

Bij een aantal uitwerkingen zullen de betrokken directeuren (of door hen aangewezen vertegenwoordigers) als projecttrekker optreden.

De directeur van de RVE Wonen is voorzitter van de stuurgroep van de drie partijen.

De directeur laat zich naast inhoudelijke ondersteuning, ondersteunen door een programmasecretaris, die tot taak heeft de voortgang van de overleggen te bewaken en coördineren.

Afstemming
De uitwerkingsafspraken worden, op een enkele uitzondering na en tenzij anders wordt besloten, als één geheel en in samenhang met elkaar vastgesteld. De meeste van de uitwerkingen hebben ook financiële implicaties en er zal dus ook een prioriteitstelling tussen de uitwerkingen aan de orde kunnen komen. De directeur van de RVE Wonen voert periodiek overleg met de bovengenoemde directeuren over de afstemming en prioriteitstelling tussen de verschillende uitwerkingen aan gemeentekant.
De uiteindelijke keuzes en prioriteitstelling komen in de stuurgroep en aansluitend in het bestuurlijke overleg met de AFWC en HA tot stand en worden vervolgens ter bestuurlijke bekrachtiging aan de besluitvormende gremia van AFWC, HA en gemeente voorgelegd

Planning

Zo vroeg mogelijk in de tweede helft van augustus vindt een bijeenkomst plaats van alle deelnemers aan stuurgroep en werkgroepen als aftrap van het traject om tot uitwerkingsafspraken te komen. Dat betekent niet dat voor die tijd niet al gestart kan worden met verkenningen. Met name daar waar onderzoek moet worden gedaan ter voorbereiding van de afspraken is een eerdere start gewenst.
In de onderstaande planning wordt gekoerst op besluitvorming in de laatste collegevergadering van B&W in december. In de bestuurlijke overleggen van oktober en november wordt besproken of deze datum gezien de voortgang realistisch is. Zo niet, dan vindt besluitvorming plaats in het eerste collegevergadering van januari. In deze overleggen kan eventueel ook worden besloten om onderdelen al in een eerder stadium in besluitvorming te brengen.
Door al in een vroeg stadium voorstellen voor uitwerking en vervolgens conceptafspraken voor te leggen aan het bestuurlijke overleg, kan het bestuurlijk draagvlak bij de verschillende partijen tussentijds worden beoordeeld en kunnen partijen ook tussentijds de resultaten voorleggen aan hun achterban.

De werkgroepen zorgen voor tijdige aanlevering aan de stuurgroep en vervolgens aan het bestuurlijk overleg.

Wat	Uiterlijk
Vaststelling plan van aanpak	1 juli 2015

Aftrap bijeenkomst	20 augustus 13-15 uur
Onderzoek en voorbereidend intern overleg t.b.v. uitwerkingen	1 september 2015
Definitieve uitwerkingsagenda (incl. eventuele aanvullende thema's), vaststelling inzet, startdocument	1 september 2015
Stuurgroep	1e week september
Eerste bestuurlijke overleg over uitwerkingsagenda	17 september 9-11 uur
Tussenrapportage werkgroepen	1 oktober 2015
Stuurgroep	1e week oktober
Tweede bestuurlijk overleg over tussenrapportages	14 oktober 13-15 uur
Concept uitwerkingsvoorstellen werkgroepen	1 november 2015
Stuurgroep	1e week november
Derde bestuurlijk overleg	11 november 13-15 uur
Definitieve uitwerkingsvoorstellen	3e week november
Stuurgroep	Laatste week november
Laatste bestuurlijk overleg	3 december 13-15 uur
Aanlevering B&W	9 december 2015
B&W	15 december 2015

NB de data van de aftrapbijeenkomst en de stuurgroep bestuurlijke overleggen zijn voorstellen op basis van de agenda van de wethouder Bouwen en Wonen.

Werkgroepen

Werkgroep Verzakelijken en ontvlechten

Afspraken

- *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*
- *De uitvoering van nieuwbouwprojecten onder het ACE wordt vereenvoudigd. Deze vereenvoudiging werken we uit voor 1 januari 2016*
- *We maken een plan voor opheffing van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting*
- *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.*

Toelichting

Afgesproken is om te komen tot meer zakelijke verhoudingen tussen gemeente en corporaties en de financiële vervlechting te beperken. Dat betekent marktprijzen voor marktfuncties en sociale prijzen voor sociale functies. De financiële ontvlechting en vereenvoudiging wordt gezocht in vereenvoudiging van het ACE en opheffing van het stimuleringsfonds. Afgesproken is dat de hele operatie op het niveau van de corporaties gezamenlijk budgettair neutraal verloopt. Daarbij moet rekening worden gehouden met de afspraak dat in eerste instantie meer woningen worden geliberaliseerd en verkocht dan toegevoegd en later wordt uitgegaan van dynamische evenwicht. Dat heeft effect op de budgettaire neutraliteit.
In het kader van de monitoring wordt ook gerapporteerd over de ontwikkeling van de financiële positie van de corporaties. Om op dit punt te kunnen monitoren is een ijkpunt (nulmeting) nodig. De manier waarop dit ijkpunt wordt vormgegeven moet worden bepaald.

Wat willen we bereiken

In de verdiepingssessies en in eerdere concepten van afspraken heeft de gemeente aangegeven wat de gewenste richting is van de afspraken. Onderstaand wordt die samengevat.

Verzakelijken:
Corporaties betalen nu bij verkoop van huurwoningen een afdracht aan de gemeente. Deze afdracht is gerelateerd aan de erfpachtrelatie maar de hoogte van de afdracht is een overeengekomen bedrag, niet een bedrag dat gebaseerd is op de grondwaarde. Bij liberalisatie van sociale huurwoningen wordt tot nog toe geen afdracht gedaan door de corporatie. Zowel bij verkoop als liberalisatie is afgesproken naar een marktconforme erfpacht te gaan.
Bij de grondprijzen sociale nieuwbouw berekenen we nu naar marktgebieden gedifferentieerde grondprijzen die vrij hoog zijn (bijvoorbeeld in verhouding tot andere steden). We zijn bereid met deze prijzen te zakken om sociale nieuwbouw aantrekkelijker te maken en minder onrendabel. Onderscheid naar marktgebied is niet langer nodig. Zo lang een woning sociaal is, verschilt de volkshuisvestelijke waarde niet naar marktgebied, en als gewaarborgd is dat bij verkoop een bedrag wordt betaald dat gebaseerd is op de marktwaarde, en dus verschilt naar marktgebied, dan hoeft dat onderscheid er niet te zijn zolang de woningen in het sociale segment zitten. Wel is te overwegen om sociale grondprijzen te differentiëren naar woninggrootte. Gedacht wordt aan een onderscheid 30m2, 30-50 m2 en meer dan 50 m2. Als gemiddelde nieuwe grondprijs valt te denken aan € 10.000, tegenover nu ruim € 20.000.

ACE:
Van zowel de kant van de corporaties als van de kant van de gemeente worden de huidige afspraken ingewikkeld gevonden. Beide zien mogelijkheden tot vereenvoudiging waarbij verdichting niet – zoals nu – wordt belemmerd.

Opheffen Stifo, ontvlechten:
Corporaties betalen nu bij de herziening van het erfpachtrecht geld dat ze voor een deel terug krijgen door het leveren van prestaties. Deze U-bocht kan worden weggehaald door de corporaties minder te laten betalen en afspraken te maken over welke prestaties geleverd worden. Duidelijkheid moet ontstaan over hoe om te gaan met oude verplichtingen, of die nog via het fonds worden uit gefinancierd of dat daarop een brutering/ verrekening kan plaatsvinden. Bij de opheffing wordt het gegeven betrokken dat bij voortzetting van de oude afspraken er een vrije financiële ruimte zou ontstaan van ca. € 70 mln.

Financieel ijkpunt
Aan de corporaties wordt gevraagd een voorstel te doen voor het financiële ijkpunt
<u>Betrokken RVE's</u>
RVE G&O en RVE Wonen.

<u>Trekker en overleg</u>
RVE G&O is trekker en bereidt in overleg met RVE Wonen afspraken voor met HA en AFWC

<u>Planning</u>

• Ambtelijke voorbereidingsfase/ vaststellen inzet	gereed 1 september 2015
• Eerste rapportage gezamenlijke werkgroep	gereed 1 oktober 2015
• Concept financiële afspraken	gereed 1 november 2015
• Akkoord Bestuurlijk team erfpacht	november 2015
• Definitief concept afspraken	gereed 1 december 2015
• Akkoord Bestuurlijk overleg	Eerste week december 2015

Werkgroep Duurzaamheid

Afspraken

- *Voor 1 januari 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.*

Toelichting

Afgesproken is dat de doelstellingen uit het Energieakkoord en de Duurzaamheidsagenda van de gemeente Amsterdam als uitgangspunt worden genomen en onderzocht wordt hoe die zo snel mogelijk kunnen worden gerealiseerd. Daarbij zijn in de afspraken nog een aantal te betrekken onderwerpen benoemd (Nul op de Meter, Stadswarmte, duurzame opwekking, bewonersgedrag). Bij het maken van financiële afspraken wordt uitgewerkt welke financiële middelen hierbij worden ingezet.

Wat willen we bereiken

Ook over duurzaamheid is in de verdiepingssessies gesproken. In het laatste stadium in de voorbereiding van de Samenwerkingsafspraken heeft de gemeente conceptafspraken voorgelegd, die uiteindelijk (nog) niet zijn opgenomen.
Het behalen van de doelstellingen ui het Energieakkoord en de Duurzaamheidsagenda kan met een mix van maatregelen en ook de wijze waarop de duurzaamheidsdoelstellingen worden geoperationaliseerd kan variëren (labelstappen, CO_2 reductie, kilowattuurgebruik per m^2, of anderszins). Eerder is door de gemeente de volgende inzet geformuleerd:

1. Bij investeringen van corporaties in hun bestaande bezit wordt maximaal ingezet op het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen. Ook bij onderhoudswerkzaamheden worden waar mogelijk duurzaamheidsmaatregelen genomen. De corporaties committeren zich aan 25.000 labelstappen bij renovatie. We onderzoeken gezamenlijk hoe dit aantal kan worden verhoogd en wat daaraan de bijdrage van de partijen kan zijn. Daarbij onderzoeken we ook in welke mate voorrang kan worden gegeven aan woningen met de slechtste energieprestaties. We willen daarbij zoveel mogelijk woningen naar label B brengen.
2. In dit plan komen ook voorstellen te staan om meer bestaande woningen aan te sluiten op stadswarmte. Uitgangspunt van de gezamenlijke partijen is daarbij: betaalbaar/open/ duurzaam. Dat betekent:
   - Een lagere energierekening voor de huurder en gelijke of lagere TCO (Total Cost of Ownerschip) voor de corporatie (en een gezonde business case voor het warmtebedrijf).
   - Een open stadswarmtenet met als eindbeeld meer keuzevrijheid voor klanten. Daar hoort bij transparantie van het warmtebedrijf en een stadswarmtenet dat open staat voor nieuwe bronnen, ook van derden.
   - Dat het criterium voor aansluiten van nieuwe bronnen verdere verduurzaming is van het stadswarmtenet: minder fossiel en meer circulair.

   Onze ambitie is voorstellen te doen om naast 2.500 nieuwbouwwoningen, 2.500 bestaande woningen per jaar op het warmtenet aan te sluiten. Wij geven daarbij voorrang aan complexen die nu voorzien zijn van een collectieve stookinstallatie. De gemeente garandeert - indien nodig en aangetoond door transparante Business Case van de corporatie en het warmtebedrijf - de eerste 2500 aansluitingen van complexverwarming en de eerste 2500 omzettingen van individuele CV-ketels om ruimte te maken voor innovatie.
3. Extra inzet op duurzame energieopwekking. De corporaties faciliteren daartoe/bieden ruimte voor het installeren van 5.000 zonnepanelen per corporatie per jaar. De investering voor de

installatie van deze zonnepanelen wordt door een derde partij gedaan. De gemeente ondersteunt procesmatig en werkt samen met de corporaties aan het verder ontwikkelen van het ESCO model zon inclusief het regelen van de financiering. De uitvoering ligt bij ESCO in samenwerking met de corporaties.

4. Corporaties maken zoveel mogelijk gebruik van de STEP regeling bij het aanpakken van hun woningen op het gebied van duurzaamheid (al opgenomen in de Samenwerkingsafspraken).
5. De gemeente ondersteunt de systeemsprong 'Nul op de Meter' door voor de eerste 1.000 woningen (financiële) ondersteuning te bieden. De corporaties pakken tenminste 1.000 aan volgens dit concept in de komende vijf jaar. Hiervoor is op de gemeentebegroting € 8 miljoen gereserveerd. De gemeente gaat er daarbij vanuit dat de corporaties voor de woningen die aangepakt worden in het kader van Nul op de meter, gebruik maken van de STEP regeling.
6. We gaan projecten opzetten die bevorderen dat mensen meer bewust worden van hun gedrag ten aanzien van gas-, water- en stroomverbruik.
7. In aanvulling op de afspraak over zonne-energie streven corporaties naar het gebruik van duurzame energiebronnen ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten van complexen, alsmede energiezuinige LED-verlichting. Voor beide toepassingen is een voorwaarde dat investeringen kunnen worden terugverdiend door verrekening via de servicekosten. Hiervoor willen we gezamenlijke lobby voeren teneinde de wet en regels te laten aanpassen. Voor 1-1-2016 bepalen we, onder andere met de kennis over de nieuwe wetgeving, welke concrete doelen wij ons stellen voor duurzame energieproductie en LED-verlichting.

<u>Betrokken RVE's</u>
Van gemeentezijde zijn de RVE R&D, de RVE Wonen en de RVE G&O (ook vanuit perspectief van de financiële afspraken) betrokken.

<u>Trekker en overleg</u>
RVE R&D is trekker. Ambtelijk wordt overlegd met RVE Wonen en RVE G&O. RVE R&D en RVE Wonen bereiden in overleg met AFWC en HA de uitwerking van deze afspraken voor.

<u>Planning</u>

• Ambtelijke voorbereidingsfase/ vaststellen inzet Verkenning financiële consequenties	gereed 1 september 2015
• Eerste rapportage gezamenlijke werkgroep	gereed 1 oktober 2015
• Concept akkoord duurzaamheid	gereed 1 november 2015
• Definitief concept aduurzaamheid	gereed 1 december 2015
• Akkoord Bestuurlijk overleg	Eerste week december 2015

Werkgroep productie

Afspraken

- *Voor 1 januari inventariseren we bestaande en extra bouwlocaties (inclusief transformatie) die nodig zijn voor de bouw van sociale huurwoningen*
- *We maken voor 1 januari 2016 concrete afspraken over de realisatie van woonruimte voor kwetsbare huishoudens in projecten.*
- *90 % van de woningen wordt aanpasbaar gebouwd*
- *Voor 1 oktober 2015 maken we afspraken over productie (en het aanbieden) van studenten- en jongerenwoningen.*
- *In herstructureringsgebieden waar niet DAEB-taken niet door de markt worden opgepakt, vraagt de gemeente aan corporaties om ook in niet-DAEB te investeren*
- *We onderzoeken de mogelijkheden van goedkoper bouwen en de mogelijkheden om het aantal woningonttrekkingen (met name sloop) te beperken.*

Pilots

- *Denktank vernieuwende stadswoonconcepten*
- *Verlagen stichtingskosten door nieuwe werkwijzen*

Toelichting

De afspraken op het gebied van productie moeten op twee thema's worden uitgewerkt.

Ten eerste gaat het over het beschikbaar maken van locaties en het daarbij programmeren van verschillende categorieën huisvesting (jongeren- en studentenhuisvesting, woonruimte voor kwetsbare huishoudens, Niet DAEB in herstructureringsgebieden). Voor 1 januari 2016 en wat betreft studenten en jongeren voor 1 oktober 2015 moet duidelijk worden hoe deze verschillende categorieën in de woningbouwplannen worden opgenomen. In eerste instantie richt dit onderzoek zich op de periode tot 1-2020. Daarnaast wordt in kaart gebracht wat nodig en mogelijk is bij verschillende scenario's voor het aandeel sociale woningbouw door corporaties in de epriode 2020-2025. Dit mede in verband met het dan te bereiken dynamische evenwicht. Bij de bestuurlijke bespreking van de voortgang van de afspraken in 2018 kunnen op basis daarvan concrete voorstellen worden gedaan voor die periode.
Ten tweede is in zowel de afspraken als in pilots opgenomen dat onderzocht wordt hoe de stichtingskosten kunnen worden verlaagd. In het kader van de afspraken over verzakelijken en ontvlechten wordt door verlaging van de grondprijs voor sociale huurwoningen al een verlaging bereikt. Daarnaast gaat het om het ontwikkelen van nieuwe bouwtechnieken en andere manieren van kostenreductie.
Wat betreft het door corporaties realiseren van niet DAEB-taken is niet zozeer een uitwerking van de afspraken aan de orde, maar moet de gemeente het proces uitlijnen waarlangs tot een conclusie kan worden gekomen of marktpartijen niet DAEB-taken niet oppakken. Hierover moet zo snel mogelijk duidelijkheid komen. In relatie hiermee is ook relevant hoe sloop kan worden beperkt (zodat ook nieuwbouw in middensegment of koop niet aan de orde is).
Het in projecten opnemen van 10 % voor kwetsbare groepen en het bouwen voor 90 % aanpasbaar bouwen van alle woningen betreft geen uitwerking van afspraken, maar moet wel in projecten worden geïmplementeerd.
Onderdeel van de uitwerkingen op het terrein van productie is tevens hoe corporaties binnen de beschikbare locaties als opdrachtgever in aanmerking kunne komen (selectiebeleid).

Wat willen we bereiken

Wat betreft jongeren en studentenhuisvesting is door de gemeente als inzet geformuleerd dat de te bouwen studentenwoningen worden gerealiseerd op locaties verspreid over verschillende delen van de stad. Corporaties willen ook ruimte voor de bouw van jongeren- en studentenwoningen binnen de Ring. Het aantal bouwlocaties binnen de Ring is echter beperkt en er zijn ook andere doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden (bijv. seniorenhuisvesting).
Wat betreft het aanbieden van niet DAEB-projecten op herstructureringslocaties wil de gemeente snel duidelijkheid geven over de te volgen procedure. Beperken van sloop en op een andere manier differentiëren van het aanbod is wat betreft de gemeente overigens een geschikt alternatief. Binnen herstructureringsgebieden moet worden bezien wat de gevolgen zijn voor de programmering in die gebieden.
Het beperken van de stichtingskosten is in eerste instantie onderzoek wat door de corporaties moet worden gedaan. Het is wenselijk de kosten zoveel mogelijk te beperken, mits dit niet leidt tot onvoldoende kwaliteit (incl. te kleine woningen of te weinig aanbod van wat grotere woningen).

Betrokken RVE's
De RVE G&O, RVE Wonen en OJZ zijn betrokken bij de uitwerking van deze afspraken met betrekking tot programmering. RVE G&O en RVE Wonen zijn betrokken bij uitwerking op het punt van goedkoper bouwen. De verantwoordelijkheid voor het uitlijnen van de procedure met betrekking tot niet DAEB ligt bij G&O.

Trekker en overleg
RVE G&O is trekker. Ambtelijk wordt overlegd met RVE Wonen en RVE OJZ. RVE G&O en RVE Wonen bereiden in overleg met AFWC en HA de uitwerking van deze afspraken voor.

Planning
Voor de uitwerkingen die in deze werkgroep worden gedaan gelden afwijkende planningen. Wat betreft de programmering van jongeren en studentenhuisvesting is afgesproken om voor 1 oktober tot besluitvorming te komen. De uitwerking moet dan voor 1 september klaar zijn en half september in het bestuurlijke overleg van partijen vastgesteld, waarna de noodzakelijke bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden.
Voor de uitwerking van de afspraak over goedkoper bouwen is geen deadline gesteld. De zoektocht moet in principe altijd worden voortgezet. Wel is het de bedoeling om voor 1-1-2016 de pilots te hebben uitgewerkt.
De procedure voor Niet-DAEB investeringen moet zo snel mogelijk worden uitgewerkt. En ook de gevolgen voor de aanpak van de herstructureringsgebieden moeten zo snel mogelijk in kaart worden gebracht. Dat leidt niet per definitie tot uitwerkingsafspraken, hoewel die mogelijkheid natuurlijk altijd bestaat. Datzelfde geldt voor de projectvoorstellen voor kwetsbare groepen en voor 90 % aanpasbaar bouwen. Dat betreft de uitvoering van een gemaakte afspraak en leidt in principe niet tot uitwerkingsafspraken.

- Ambtelijke uitwerking jongeren/studenten — gereed 1 september 2015
- Bekrachtiging in bestuurlijk overleg — voor medio september
- Bestuurlijke besluitvorming — gereed 1 oktober 2015

- Proces niet DAEB/gevolgen herstructurering — gereed 1 september 2015

- Tussenrapportage werkgroep — gereed 1 oktober 2015

- Projectvoorstellen kwetsbare groepen gereed 1 januari 2016
- Voorstellen pilots goedkoper bouwen gereed 1 januari 2016

Werkgroep Betaalbaarheid en Woonlastenakkoord

Afspraken

- *We stellen gezamenlijk voor 1 januari 2016 een Woonlastenakkoord op.*
- *We onderzoeken hoe er ook in gebieden met een hoge druk, zoals Centrum, Zuid en delen van West, voldoende woningen onder de afstoppingsgrens worden aangeboden*
- *We continueren vroeg er op af en hebben een ontwikkelingsagenda opgesteld om mensen met schulden beter te helpen.*
- *Voor 1 oktober 2015 maken we afspraken over (productie en) het aanbieden van studenten- en jongerenwoningen.*

Pilots

- *De pilot Preventieve Huisuitzetting loopt al en wordt bij succes voortgezet/geïmplementeerd.*

Toelichting

In 2014 en 2015 hebben de corporaties aan gezinnen met minderjarige kinderen, met huurtoeslag en met een inkomen tot respectievelijk 110 % en 120 % van de bijstandsnorm compensatie gegeven als de huur boven de aftoppingsgrens ligt, of door huurverhoging daarboven komt. De gemeente heeft over 2014 een Woonkostenbijdrage verstrekt aan huishoudens met een laag inkomen en met huurtoeslag. De gemeente zal ook over 2015 een woonkostenbijdrage uitkeren. Deze zal conform de nadere afspraken bij BADS 2 meer worden toegespitst op specifieke doelgroepen. De voorstellen van de gemeente op dit punt worden gedeeld binnen deze werkgroep.
Voor volgende jaren hebben de corporaties aangekondigd een vergelijkbare maatregel te willen nemen. De gemeente wil de middelen die nu voor de Woonkostenbijdrage beschikbaar zijn op een effectievere manier inzetten. In kaart moet worden gebracht welke groepen het meest te maken hebben met betaalbaarheidsproblemen en dus allereerst voor een tegemoetkoming/bijdrage in aanmerking komen. Op de achtergrond spelen daarbij ook de nieuwe aanbiedingsafspraken een rol waarbij voorzien is in passend aanbod voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag.
Over de inzet van deze en mogelijk nog andere middelen (waaronder schuldhulpverlening) is afgesproken een Woonlastenakkoord af te sluiten.
Het onderzoek naar aanbieden van woningen onder de aftoppingsgrens in gebieden met een hoge marktdruk is geen onderdeel van het Woonlastenakkoord, maar krijgt aparte uitwerking. Dat geldt ook voor aanbiedingsafspraken voor jongeren en studentenwoningen. Wel zijn beide afspraken relevant voor het Woonlastenakkoord, onder andere vanwege een mogelijke aanbiedingsafspraak over goedkope jongeren en studentenwoningen

Wat willen we bereiken

In de voorbereidende verdiepingssessies is al het nodige voorwerk gedaan. Belangrijkste conclusie daaruit is dat een op basis van onderzoek gedeelde conclusie over de groepen die in betaalbaarheidsproblemen komen nodig is.
Doel is een Woonlastenakkoord waarin afspraken worden gemaakt over financiële of andere ondersteuning van groepen die te maken hebben met betaalbaarheidsproblemen. Het gaat om specifieke maatregelen van gemeente en corporaties om groepen die in de knel zitten te ondersteunen. Het kan gaan om inkomensondersteuning (zoals de Woonkostenbijdrage), huurmatiging, aanvullende aanbiedingsafspraken, hulp bij verhuizing, schuldhulpverlening, etc..
Door onderzoek worden de kenmerken en omvang van de doelgroepen in beeld gebracht en bepaald welke middelen het meest effectief zijn voor de verschillende doelgroepen. Mede op basis van dit onderzoek wordt de gewenste inhoud van het Woonlastenakkoord verder ingevuld.

Wat betreft aanbieden onder de aftoppingsgrens in gebieden met een hoge marktdruk is het doel om in elk geval voor deze gebieden gezamenlijk dezelfde aanbiedingspercentages te hanteren als voor de hele stad en bij voorkeur ook voor onderdelen (stadsdelen). Afgesproken is dat de corporaties onderzoeken in welke mate dat haalbaar is. Voor wat betreft studenten en jongeren willen we een aanbiedingsafspraak waarbij 75 % van de woningen wordt aangeboden met een huurprijs onder € 403,- (Gegeven een afgesproken nieuwbouwaanbod van 60 % onder die grens is dat een realistisch percentage).

Betrokken RVE's

De RVE Wonen en de RVE Participatie zijn betrokken bij zowel de uitvoering van de tegemoetkoming in de huur door de corporaties als de Woonkostenbijdrage, als afspraken over schuldhulpverlening. Bij de uitvoering wordt afgestemd met de RVE Belastingen.

Trekker en overleg

RVE Wonen is trekker van het Woonlastenakkoord en bereidt in overleg met RVE Participatie in overleg met AFWC en HA het Woonlastenakkoord ambtelijk voor. Binnengemeentelijk voeren RVE Wonen en RVE partcipatie afstemmingsoverleg met de RVE Belastingen.
Voor het onderzoek naar aanbieden van woningen onder de aftoppingsgrens en aanbiedingsafspraken voor studenten en jongeren is RVE Wonen trekker en bereidt in overleg met HA en AFWC uitwerkingsafspraken voor.

Planning

• Voorstel aanbiedingsafspraak Jongeren/studenten	gereed 1 september 2015
• Bekrachtiging in bestuurlijk overleg	voor medio september
• Bestuurlijke besluitvorming	gereed 1 oktober 2015
• Onderzoek doelgroepen Woonlastenakkoord	gereed 1 september 2015
• Verkenning elementen Woonlastenakkoord	gereed 1 september 2015
• Onderzoek aanbieden onder aftoppingsgrens	gereed 1 september 2015
• Tussenrapportage werkgroep	gereed 1 oktober 2015
• Concept Woonlastenakkoord + voorstel aanbiedingsafspraak hoge marktdrukgebieden	gereed 1 november 2015
• Definitief concept Woonlastenakkoord + aanbiedingsafspraak hoge marktdrukgebieden	gereed 1 december 2015
• Akkoord Bestuurlijk overleg	Eerste week december 2015

Werkgroep kwetsbare groepen en ouderen

Afspraken

- *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.*
- *We verkennen voor 1-1-2016 de mogelijkheden om de regelingen van Groot naar Beter en van Hoog naar Laag te verbeteren.*
- *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*
- *De corporaties stellen jaarlijks 30% van de vrijkomende woningen met een minimum van 1500 woningen ter beschikking voor kwetsbare groepen. De gemeente stelt in 2015 een Programma Huisvesting kwetsbare doelgroepen op waarin de opgave wordt onderbouwd en voorstellen worden gedaan voor oplossingen.*
- *We onderzoeken hoe we schaarse woningen voor specifieke doelgroepen (bijv. rolstoelwoningen en atelierwoningen) kunnen behouden of kunnen toevoegen.*

Pilots

- *Oud worden in je wijk*
- *De al lopende pilot wooncoaches wordt geëvalueerd en bij succes voortgezet/geïmplementeerd*

Toelichting

In het Programma Ouderenhuisvesting is de gemeentelijke inzet vastgelegd. Met hun deelname aan de stuurgroep die het programma begeleidt, stellen AFWC en HA zich op achter dit Programma. Een aantal essentiële onderdelen daarvan zijn in de samenwerkingsafspraken opgenomen: aanpasbaar bouwen, VGNB en VHNL. De pilot Wooncoaches wordt volgens afspraken geëvalueerd en bij succes voortgezet.
De wijzigingsvoorstellen in het labelen van ouderenwoningen zijn nog niet overeen gekomen. Die moeten worden opgenomen in een volgende, meer inhoudelijke, wijziging van de (Regionale) Huisvestingsverordening. De afspraak dat 90 % de woningen aanpasbaar wordt gebouwd moet worden uitgewerkt. De huidige definitie van aanpasbaar maakt het moeilijk om deze afspraak te halen. Daarom is afgesproken de eisen op dit punt nader te bezien.
De pilot Oud worden in je wijk moet worden uitgewerkt.

De Samenwerkingsafspraken bevatten geen afspraken op het punt van Huisvesting kwetsbare groepen die uitgewerkt moeten worden. De afspraak om 30 % van het aanbod te reserveren voor kwetsbare groepen vergt echter zeker uitwerking: hoe wordt gewaarborgd dat de genoemde 30 % ook daadwerkelijk voor deze groepen beschikbaar is en hoe zorgen we dat dat evenwichtig wordt gespreid in de tijd. Elk kwartaal wordt gemonitord of voldoende aanbod voor deze groepen beschikbaar is op basis waarvan zo nodig kan worden bijgestuurd. In de inleidende paragraaf is verder opgenomen dat de gemeente een Programma huisvesting kwetsbare groepen opstelt waarin de opgave wordt onderbouwd en voorstellen worden gedaan voor oplossingen. Dat kan mogelijk nog tot aanvullende voorstellen leiden.
Wat betreft rolstoel- en atelierwoningen gelden nu geen specifieke afspraken om deze woningen voor de doelgroepen beschikbaar te houden. Verkoop en liberalisatie van deze woningen is binnen de algemene afspraken op dit punt onbeperkt mogelijk.

Op beide onderwerpen zorgt de gemeente voor goede aansluiting op de lopende Programma's.

Wat willen we bereiken

Door de deelname aan de Stuurgroep voor het Programma Ouderenhuisvesting is betrokkenheid van de HA en AFWC bij de uitwerkingen in de toekomst verzekerd. Voor de korte termijn zijn de volgende uitwerkingen aan de orde. In een eerdere versie van de afspraken waren daar al voorstellen voor opgenomen:

- labelen en voorrangsregels. Daarbij is onze insteek dat voor geclusterde, specifieke seniorenwoningen altijd te labelen voor 65+ers (geen afwijkende leeftijdsgrenzen meer) en voortzetting labelen van woningen die met voorrang worden aangeboden. Dat moet worden geregeld in de Huisvestingsverordening. Over inhoudelijke wijziging daarvan wordt na 1 juli in verband van de Stadsregio gesproken.
- Uitwerking VGNB en VHNL. Knelpunten in kaart brengen, leren van best practices (waarom lijkt de ene corporatie het beter te doen dat de andere. Verhuizing tussen corporaties en binnen de hele stad. Matigen woonlastensprong (huur + energielasten) voor wie geen Huurtoeslag krijgt. Aanbieden van te koop staande woningen ikv de regelingen en in plaats daarvan leegstaande woning verkopen.
- Eisen aanpasbaarheid. Om 90 % van alle woningen aanpasbaar te kunnen bouwen, moeten vermoedelijk eisen worden bijgesteld (bijv. m.b.t. trappen binnenshuis e.d.). het vergt nader onderzoek om te bepalen welke van de bestaande eisen strikt nodig zijn om een woning levensloopbestendig te maken, en welke daarvoor niet of in mindere mate zouden moeten gelden.

Wat betreft de Kwetsbare groepen. De afspraak dat 30 % beschikbaar komt, met een minimum van 1500 woningen per jaar, kan volgens de huidige schattingen voldoende ruimte bieden. Op basis van de recente cijfers over verhuringen van de corporaties zouden 2.250 woningen voor deze doelgroep beschikbaar moeten zijn. We willen garanties hebben dat die 30 % ook daadwerkelijk en tijdig (en maandelijks een voldoende aantal) beschikbaar komt. We willen toe naar vermindering van de wachttijden en het wegwerken van wachtlijsten. De productiedoelstelling van 10 % voor kwetsbare groepen wordt in de werkgroep productie opgepakt. Datzelfde geldt voor aanpasbaar bouwen.

Wat betreft rolstoel en atelierwoningen is het wenselijk dat deze worden uitgesloten van de algemene afspraken met betrekking tot verkopen en liberalisatie en alleen in specifieke gevallen/onder specifieke voorwaarden mogen worden verkocht of geliberaliseerd. Loopt dus mee in de uitwerking van het Convenant verkoop. Verder willen we tot afspraken komen over toevoeging waar nodig. Wat betreft atelierwoningen: een ijzeren voorraad (wel bewoond door "erkende kunstenaars").

Betrokken RVE's

Van gemeentezijde zijn de RVE Wonen, de RVE OJZ en de RVE G&O betrokken
Wat betreft atelierwoningen is ook het Bureau Broedplaatsen betrokken.

Trekker en overleg

RVE Wonen en RVE OJZ zijn gezamenlijk trekker van het Programma huisvesting kwetsbare groepen. Van het Programma Ouderenhuisvesting is RVE Wonen trekker. RVE Wonen, RVE OJZ en RVE G&O voeren periodiek overleg over huisvesting van verschillende doelgroepen (kwetsbare groepen incl. statushouders, ouderen, studenten en jongeren). In dit overleg worden acties gecoördineerd en prioriteiten gesteld en kan ook worden afgestemd over de uitwerking van bovengenoemde afspraken. Mocht het tot aanvullende afspraken komen dan is RVE Wonen trekker en bereidt in overleg met RVE OJZ en RVE G&O afspraken voor met HA en AFWC.

Planning

• Programma Huisvesting kwetsbare groepen	gereed 1 juli/1 september 2015
• Procesafspraken 30 % kwetsbare groepen	gereed 1 september 2015
• Onderzoek verbeteringen VGNB en VHNL	gereed 1 september 2015
• Onderzoek eisen aanpasbare woningen	gereed 1 september 2015
• Voorstellen aanpassing Huisvestingsverordening	gereed 1 september 2015
• Evaluatie pilot Wooncoaches	gereed 1 oktober 2015
• Tussenrapportage werkgroep	gereed 1 oktober 2015
• Eisen aanpasbaar bouwen concept	gereed 1 november 2015
• Voorstel aanpassing VGNB en VHNL	gereed 1 november 2015
• Uitwerking Pilot oud worden in je wijk	gereed 1 november 2015
• Voorstel aanpassing Huisvestingsverordening	gereed 1 november 2015
• Definitief voorstel aanpasbaar bouwen	gereed 1 december 2015
• Akkoord op uitwerkingsvoorstellen in Bestuurlijk overleg	Eerste week december 2015
• Besluitvorming Huisvestingverordening in SRA-verband	gereed 1 januari 2016

Werkgroep wonen thema's

Beschikbaarheid bestaande woningen & kwaliteit en leefbaarheid

Afspraken

- *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. 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.*
- *We onderzoeken ook andere mogelijkheden om doorstroming te bevorderen (bijvoorbeeld door woningruil) en maken afspraken over het voorkomen van leegstand.*
- *We spreken voor de woningen een basiskwaliteit af. Daarbij wordt gezocht naar een objectieve meetlat*

Pilots

- *Woningdelen in de sociale sector makkelijker maken*
- *Vormgeving vangnet bij tijdelijke contracten voor jongeren en starters*
- *De al lopende pilot flexibel huren wordt (volgens de daarbij aangegeven planning) geëvalueerd en bij succes voortgezet/geïmplementeerd*

Toelichting

Het betreft hier enerzijds maatregelen gericht op het bevorderen van beschikbaarheid (doorstroming) van woningen en tegengaan van leegstand. Door doorstroming te bevorderen komen de woningen (sneller) beschikbaar voor de groepen waarvoor ze bedoeld zijn. Eén mogelijkheid is het bevorderen van woningruil en een andere is het bevorderen van verhuizingen als de woning minder goed past. Dat kan door de regelingen Van Groot naar beter en van Hoog naar laag. Het kan ook door te werken met tijdelijke contracten voor starterswoningen, die na verloop van tijd weer beschikbaar worden gemaakt voor nieuwe starters, doordat bewoners doorstromen naar (financieel) meer passende woningen. Daarbij hoort wel een goed vangnet voor mensen die na die 5 jaar nog niet in staat zijn zelfstandig andere huisvesting te vinden.
Tegengaan van leegstand levert direct meer beschikbare woningen op. Bij leegstand gaat het vooral om leegstand bij verkoop of renovatie. Andere leegstand (bijv. frictieleegstand) heeft maar beperkte invloed op het aantal beschikbaar komende woningen.
In een pilot wordt onderzocht hoe woningdelen in de sociale sector mogelijk, dan wel makkelijker kan worden gemaakt. Nu kan woningdelen door 2 personen en is het overigens niet toegestaan. Het kan daarbij ook gaan om kwetsbare groepen. Bij de vormgeving van de pilot speelt ook een rol wat het effect kan zijn voor woningdelen in sociale huurwoningen van particulieren en er moet een relatie worden gelegd met het beleid voor woningdelen in de vrije sector.

Anderzijds gaat om afspraken over de basis (onderhouds)kwaliteit van bestaande woningen. Met betrekking tot basiskwaliteit voor nieuwbouwwoningen gelden al afspraken. Gezocht wordt naar een objectieve meetlat. Er zijn daarvoor al bestaande meetlatten beschikbaar. Onderzocht wordt of daar al een geschikt instrument mee bestaat, of dat een nieuwe meetlat wenselijk is. Er is bij deze afspraak geen termijn gegeven, maar het ligt voor de hand om ook hier 1 januari 2016 als streefdatum aan te houden.

Wat willen we bereiken

Ook op dit punt zijn in het voortraject al verkenningen uitgevoerd en voorstellen voor afspraken gedaan. Naast van Groot naar Beter en van Hoog naar Laag willen we onderzoeken of ook het vergemakkelijken van woningruil nog in te zetten is om tot meer passende bewoning te komen. Eerder onderzoek op dit punt heeft ertoe geleid dat alleen een maatwerkafspraak met de corporaties kon worden gemaakt. Met name de HA heeft altijd ingezet op ruimere mogelijkheden voor woningruil (met gelijkblijvende huur)l, maar dat stuitte bij de corporaties op financiële bezwaren (i.v.m. huurverhoging) en bezwaren van fraudegevoeligheid. Van de kant van de wethouder is bovendien aangevoerd dat woningruil geen bijdrage levert aan financieel beter passende huisvesting. Overigens is er altijd de juridische mogelijkheid van in de plaatstelling, waarbij woningruil met gelijkblijvende huur kan worden afgedwongen. De gemeentelijke inzet op dit punt is dus vast te houden aan de inzet op maatwerk.

Wat betreft tijdelijke contracten moet eerste op basis van analyse van de woningvraag worden bepaald hoeveel en welke woningen het beste met deze contractvorm kunnen worden aangeboden. Daarbij moet gezorgd worden dat ook voldoende aanbod beschikbaar blijft met reguliere contracten. Het vangnet moet erin voorzien dat voor diegenen die onvoldoende inkomen of woonduur hebben alternatieve woonruimte beschikbaar is. Dat kan wat ons betreft ook dezelfde woning zijn die nu met een vast contract wordt verhuurd (eventueel ook met een hogere huur). In de afgesproken pilot wordt onderzocht wat de beste vorm is.

Wat leegstand betreft willen we de informatie-uitwisseling over leegstaande woningen verbeteren. Wat betreft de leegstand zelf wordt ingezet op beperken van leegstand bij verkoop tot in de regel niet langer dan een half jaar (is nu een jaar). Verhuur van leegstaande woningen met tijdelijke contracten wordt zoveel mogelijk beperkt. Herstel van reguliere verhuur heeft dan de voorkeur. We willen onderzoeken of ook een afspraak kan worden gemaakt over leegstand bij renovatie.

Wat betreft de pilot woningdelen in de sociale sector, moet voorkomen worden dat er ongewenste effecten optreden ten aanzien van (sociale) huurwoningen van particuliere verhuurders.

Wat betreft de basis (onderhouds)kwaliteit willen we dat alle corporatiewoningen daar op zo kort mogelijke termijn aan gaan voldoen. Dat vergt eerst het ontwikkelen van een door alle partijen geaccepteerde meetlat en het vaststellen van een norm voor de vereiste kwaliteit met daarbij een voorstel voor de manier van monitoring . Vervolgens moet in 2016 worden bepaald in hoeverre corporatiewoningen aan die norm voldoen en als dat onvoldoende is, wat er nodig is om alsnog aan de norm te voldoen en hoeveel tijd dat in redelijkheid gaat kosten.

Betrokken RVE's

Van gemeentezijde is alleen de RVE Wonen hierbij betrokken

Trekker en overleg

RVE Wonen is trekker en bereidt in overleg met AFWC en HA de uitwerking van de afspraken voor.

Planning

- Analyse woningvraag ivm tijdelijke contracten — gereed 1 september 2015
- Onderzoek vormgeving pilot vangnet — gereed 1 september 2015
- Onderzoek meetlat, en voorstel keuze en wijze van monitoring — gereed 1 september 2015
- Voorstellen verbetering informatie-uitwisselingleegstand — gereed 1 september 2015

• Tussenrapportage werkgroep (incl. norm basiskwaliteit en conclusies m.b.t. inzet tijdelijke contracten/vangnet)	gereed 1 oktober 2015
• Voorstel woningruil	gereed 1 november 2015
• Voorstel tijdelijke contracten	gereed 1 november 2015
• Voorstel vangnet en pilot	gereed 1 november 2015
• Voorstel beperken leegstand	gereed 1 november 2015
• Voorstel meetlat en monitor	gereed 1 november 2015
• Definitieve voorstellen	gereed 1 december 2015
• Akkoord op uitwerkingsvoorstellen in Bestuurlijk overleg	Eerste week december 2015

Wijkgericht werken en gemengde wijken

Afspraken

- *We maken in samenhang met de gebiedsvisies afspraken op het punt van leefbaarheid, wijkvernieuwing, participatie, wonen en zorg*
- *In het kader van het gebiedsgericht werken ontwikkelen gezamenlijk plannen voor de aanpak van de meest kwetsbare wijken*
- *Voor wijken met minder dan 35 % sociaal doen we binnen een jaar (dus voor 1-7-2016) op wijkniveau voorstellen voor de manier waarop menging in die wijken kan worden gewaarborgd*
- *We maken een analyse van de woon- en zorgsituatie per wijk. Op basis daarvan onderzoeken we de wenselijkheid en de mogelijkheden om tot afspraken te komen over het woon-zorgaanbod per wijk.*

Pilot

- *Verbinden gebieden binnen en buiten de Ring*

Toelichting

Stadsdelen hebben gebiedsanalyses en gebiedsagenda's opgesteld. Op basis van de agenda's worden gebiedsplannen opgesteld. Deze volgen de jaarlijkse begrotingscyclus. Afgesproken is om bij de gebiedsgerichte uitwerkingen van de Samenwerkingsafspraken aansluiting te zoeken op deze analyses en agenda's. Het voortouw voor het maken van de gebiedsgerichte uitwerkingen ligt daarom bij de bestuurscommissies. Dat geldt ook voor het maken van een analyse van de woonzorgsituatie per wijk en mogelijke afspraken daarover. Met uitzondering van voorstellen met betrekking tot menging op wijkniveau is bij deze afspraken geen termijn gesteld. Het ligt voor de hand in elk geval aan te sluiten bij de cyclus van de gebiedsplannen van de stadsdelen. Dat lukt niet meer voor de gebiedsplannen voor 2016. De voorbereiding daarvan is nu vrijwel afgerond. Het ligt voor de hand aan te sluiten bij de nieuwe cyclus en daarom alle gebiedsgerichte uitwerkingen af te ronden voor 1 juli 2016.
Afspraken en uitwerkingen die voor de genoemde gebieden worden gemaakt kunnen als één van de partijen dat wenst in de samenwerkingsafspraken worden opgenomen. Dat geldt in elk geval voor de afspraken over menging in wijken met minder dan 35 % sociale huur van corporaties.

Eén en ander betekent dat de afspraken en uitwerkingen die door de stadsdelen worden gemaakt worden besproken in het periodieke overleg over de voortgang van de afspraken, zoals dat in de Samenwerkingsafspraken is overeengekomen.

Wat willen we bereiken

Doel is om op de genoemde onderdelen tot wijkgerichte uitwerkingen te komen. De gebiedsanalyses en gebiedsagenda's van de stadsdelen geven daarvoor de richting aan. Nadere invulling zal ook door de stadsdelen plaatsvinden. Stadsdelen leveren daarvoor een voorzet per gebied.

Betrokken RVE's/stadsdelen

Bij de gebiedsgerichte uitwerkingen zijn de bestuurscommissies betrokken en de RVE Wonen en de OJZ. RVE Wonen zorgt (i.o.m. corporaties) voor nadere analyse ontwikkeling woningvoorraad op wijkniveau, rekening houdend met plannen van corporaties voor verkoop en liberalisatie.

Trekker en overleg

De stadsdelen zijn trekker van de gebiedsgerichte uitwerkingen voor de in het stadsdeel gelegen gebieden. RVE Wonen en OJZ worden betrokken.
De resultaten worden ingebracht in overleg van de RVE Wonen met de AFWC en HA in het kader van de jaarlijkse voortgang van de gemaakte afspraken en uitwerkingen.

Planning gebiedsafspraken

- Nader onderzoek samenstelling voorraad en verkoop/liberalisatieplannen corporaties — gereed 1 oktober 2015
- Analyse woon- zorg situatie per wijk — gereed 1 november 2015
- Inzet stadsdelen voor gebiedsafspraken — gereed 1 december 2015
- Gebiedsafspraken — gereed 1 april 2016
- Bespreking/afspraken met AFWC en HA — tussen 1 april en 1 juni 2016
- Bestuurlijke besluitvorming — 1 juli 2016

Planning stedelijke aanpak zware overlast

- Ambtelijke overeenstemming — 1 mei 2016
- Bestuurlijke besluitvorming — 1 juli 2016

Convenant Verkoop

Afspraken

- *De afspraken om te komen tot een dynamisch evenwicht en andere afspraken die we maken met betrekking tot verkoop en liberalisatie leiden tot aanpassing van het Convenant verkoop. Het gesprek daarover gaan we aan na ondertekening en is erop gericht de aanpassing voor 1 januari 2016 vast te leggen*

Toelichting

Het Convenant Verkoop heeft nog een looptijd tot en met 2020. In de samenwerkingsafspraken zijn nieuwe afspraken gemaakt met betrekking tot verkoop en liberalisatie. Die afspraken moeten leiden tot aanpassing van het Convenant Verkoop. Inhoudelijk liggen de aanpassingen van de afspraken al vast (maximaal 2.000 verkopen, meetellen complexgewijze verkoop, gevolg dynamisch evenwicht, afspraak menging gebieden < 35 % sociaal, evt. ook liberalisatie, rolstoelwoningen en/of atelierwoningen, afschaffing categorie majeure investering). Het gaat dus vooral om de juridische vertaling van deze aanpassingen in het nieuwe Convenant.
Omdat in het Convenant Verkoop ook afspraken over afdracht bij verkoop zijn vastgelegd is er een relatie met de uitwerkingsafspraken over verzakelijken en ontvlechten. Overwogen kan worden om de financiële afspraken los te koppelen van het Convenant Verkoop, dan wel deze aan het eind van het proces in het Convenant in te brengen.
Verder is er nog een los eind van het Convenant met betrekking tot de kwaliteitstoetsing (de 10 % steekproef). Dat moet in herziening van het Convenant worden betrokken.

Wat willen we bereiken

In de samenwerkingsafspraken is vastgelegd welke aanpassingen in het Convenant Verkoop worden aangebracht. Er is dus geen sprake van een aanvullende inzet in de uitwerking. Wel moet de kwaliteitstoetsing worden uitgewerkt. Verder aanpassing kan als alle partijen dat wenselijk vinden.

Betrokken RVE's

De RVE Wonen en de RVE G&O zijn betrokken bij het Convenant Verkoop. RVE G&O met name vanuit de optiek van de financiële gevolgen.

Trekker en overleg

RVE Wonen is trekker van het Convenant Verkoop. RVE Wonen en RVE G&O bereiden in overleg met AFWC en HA aanpassing van het convenant voor. Overwogen kan worden de afstemming m.b.t. het Convenant in de werkgroep voor de Wonen thema's te laten plaatsvinden

Planning

- Tussenrapportage, eerste voorstellen — gereed 1 oktober 2015
- Hoofdlijnen Herziening Convenant — gereed 1 november 2015
- Concepttekst Herziening Convenant — gereed 1 december 2015

Monitoring

Afspraken

- *We maken voor 1 oktober 2015 een opzet voor een monitoringrapportage waarbij is aangegeven welke partij verantwoordelijk is voor het leveren van de benodigde gegevens.*
- *Jaarlijks monitort de gemeente Amsterdam de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen in de particuliere sector.*
- *Elk kwartaal monitoren we de huisvesting van (kwetsbare) doelgroepen om zo nodig bij te kunnen sturen.*

Toelichting

De eerste monitorrapportage moet begin 2016 worden gepubliceerd. Bij monitoring wordt dus niet meer gewacht op de jaarrapportage van de AFWC, die tot nu toe pas in juni verscheen. Dat vergt dat er al voor 1 oktober een plan ligt, waarin wordt aangegeven wie wanneer de nodige gegevens verstrekt. Omdat de uitwerkingsafspraken pas later worden vastgesteld zal dit plan moeten worden aangevuld, zodra bekend is wat in de uitwerkingsafspraken wordt opgenomen.
Wat betreft de huisvesting van kwetsbare groepen wordt elk kwartaal over zowel vraag, als aanbod (en daarmee samenhangend wachttijden) gerapporteerd, zodat snel kan worden bijgestuurd.
De gemeente ontwikkelt een monitor om de ontwikkeling van de sociale huur in de particuliere sector van jaar tot jaar te volgen en formuleert een ijkpunt om te meten of/wanneer die sneller of langzamer verloopt dan verwacht.

Wat willen we bereiken

Duidelijke (smart geformuleerde) monitorrapportage.

Betrokken RVE's

De RVE Wonen en de RVE G&O zijn betrokken bij de vormgeving van de monitorrapportage. Met name voor wat betreft de financiële monitoring trekken G&O en Wonen samen op.

Trekker en overleg

RVE Wonen is trekker en overlegt samen met RVE G&O met HA en AFWC over de monitorrapportage

Planning

- Opzet monitorrapportage — gereed 1 oktober 2015
- Formulering financieel ijkpunt — gereed 1 oktober 2015

Overige Pilots

De uitwerking van een aantal pilots is neergelegd bij de verschillend werkgroepen. Er resteren nog enkele pilots die betrekking hebben op actievere participatie van bewoners bij beheer en verhuur. Het gaat op de volgende pilots:

Eigenaarschap en bewonerskracht
Gaat om initiatieven gericht op (mede) eigenaarschap van bewoners en bijzondere vormen van eigenaarschap of koopondersteuning.

Gemengde VVE's
Gaat over het versterken van huurdersinvloed binnen gemengde VVE

Vernieuwende vormen van actief burgerschap
Gaat om inzet van huurders bij beheer van woning en wijk en vrijwillige inzet in de buurt

Huurdersparticipatie
Gaat om vernieuwende vormen van medezeggenschap en inspraak van huurders bij beleid van corporaties

Bij deze pilots is in de eerste plaats de relatie tussen huurder en corporatie aan de orde. Uitwerking zal dan ook vooral in overleg tussen HA en AFWC moeten plaatsvinden. Voorgesteld wordt dat deze partijen gezamenlijk voorstellen doen voor de uitwerking van deze pilots en die inbrengen in het bestuurlijke overleg tussen partijen.