Gemeente Amsterdam

Agenda

Naam van het overleg	**Stuurgroep Uitwerking Samenwerkingsafspraken**
Aan	[redacted]
Vergaderdatum	8 maart 2016
Tijd	13.45-15.45
Locatie	Pakhuis De Zwijger, Expo zaal, Piet Heinkade 179
Voorzitter	[redacted]
Telefoon	[redacted]
E-mail	

Agendapunten

1. **Opening en mededelingen**

2. **Verslag en acties stuurgroep 26 januari 2016**
   Bespreken en vaststellen verslag en doornemen van de actielijst. Het conceptverslag van de vorige stuurgroep is bijgevoegd.

3. **Verslag tussentijds Bestuurlijk Overleg 16 februari 2016**
   Bespreken en vaststellen verslag. Het conceptverslag van het tussentijds bestuurlijk overleg is bijgevoegd.

4. **Bespreken voortgang nog uit te werken Samenwerkingsafspraken**
   Voorstel is om bij dit agendapunt de voortgang van de nog uit te werken Samenwerkingsafspraken met een deadline van 1 juli 2016 te bespreken en bij agendapunt 5 de overige punten in relatie tot de Samenwerkingsafspraken. Zie tevens ook bijlage 4A voor de laatste versie van de conceptuitwerking.

   a. Verzakelijken en ontvlechten
      Zie bijlagen 4B Voorstel vereenvoudiging ACE; 4C Definitie bestedingsrichting erfpacht; en 4D Voorstel Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen.

   b. Duurzaamheid
      Zie bijlage 4E Voortgang werkgroep duurzaamheid:

   c. Woonlastenakkoord
      Zie bijlage 4F: Stand van zaken woonlastenakkoord

   d. Regelingen van Groot naar Beter en van Hoog naar Laag

Zie bijlagen 4G Voorstel verbetering regeling VHNL; en 4H Voorstel verbetering regeling VGNB.

e. Leegstand en tijdelijke verhuur
Zie bijlage 4I: Voorstel tijdelijke contracten

f. Convenant verkoop sociale huurwoningen
Zie bijlagen 4J Memo Aangepast Convenant Verkoop 2015 – 2020; en 4K Aangepast Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 -2020

g. Productie en aanbieden studenten- en jongerenwoningen
De Federatie licht mondeling de laatste stand van zaken toe.

h. Aanbiedingsafspraak gebieden hoge marktdruk
Als uitwerking van deze afspraak komen de corporaties met het volgende voorstel:
   a. *Gegeven de invoering van passend toewijzen en de herformulering van het streefhuurbeleid bij de corporaties moet eerst even tijd worden genomen om de uitwerking in beeld te krijgen.*
   b. *De 75% is een gemiddelde voor de stad. Kijkend naar een deel van de stad moet je dus altijd een bandbreedte hanteren (bijvoorbeeld 15% naar onder en boven dus 60-90%).*
   c. *We monitoren jaarlijks – in dit geval als eerste over 2016 (want passend toewijzen bestaat sinds 01.01.2016).*

i. 35%-afspraak in alle 22 gebieden
De eerste gesprekken voor de gebieden waar 35% of minder sociale huur aan de orde is, zijn allemaal gepland (Zuid: 8 maart 2016, Centrum: 9 maart 2016 , West: 11 maart 2016 Oost: 17 maart 2016). Per gebied wordt de gewenste menging besproken met de voorzitters van de huurders (lokaal en huurderskoepels), de gebiedsmanagers van de corporaties en de gebiedsmanagers van de stadsdelen. Tijdens de sessie wordt toegewerkt naar een concept voorstel per gebied.
Als onderligger voor de gesprekken zijn de volgende stukken meegestuurd:
- *De Samenwerkingsafspraken tussen Huurders, Corporaties en Gemeente, juni 2015*
- *Proces en besluitvorming uitwerking Samenwerkingsafspraken 35% afspraak*
- *De gebiedsanalyses van de drie gebieden (gemaakt door stadsdelen)*
- *De cijfers van WiA 2013 van zelfstandige woningen (die zijn exclusief onzelfstandige woningen). Daarop is de 35% afspraak gebaseerd*
- *De factsheets van de Federatie (AFWC) over corporatiebezit (die zijn inclusief onzelfstandige woningen), mei 2015*
- *Plannen per gebied van de corporaties voor verkoop , liberalisatie, sloop en nieuwbouw (voor zover al gereed). Wanneer nog niet gereed worden de plannen mondeling toegelicht door de corporaties*

De tweede gesprekken worden nu ingepland en zullen plaats vinden tussen medio en eind maart 2016. Bij deze gesprekken schuiven aan - naast de deelnemers van de eerste

bijeenkomst -: de Portefeuillehouder Wonen van het stadsdeel, de voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam, de directeur van de Federatie en de directeur Wonen van de gemeente Amsterdam. Het voorstel per gebied dat concept is geformuleerd met de verschilpunten wordt in de tweede bijeenkomst behandeld. Uit deze tweede bijeenkomst is het de bedoeling dat er een zoveel mogelijk gedragen voorstel komt. Daarna gaat het naar het DB en het AB. Waarna het voorstel als een advies van het stadsdeel naar de Stuurgroep en het Bestuurlijk Overleg komt.

j. Atelierwoningen
Een aantal corporaties wil samen gemeente kijken naar de toekomstige invulling van ateliers en van atelierwoningen, waarbij de corporaties de nadruk willen leggen op ateliers. Het gaat in ieder geval om stadgenoot en mogelijk ook Ymere en Rochdale. De Federatie vraagt of de partijen ermee instemmen om ateliers hierbij te betrekken.

k. Voortgang pilots
De HA licht de voortgang mondeling toe, het voorstel is om een werkafspraak te maken over de uitwerking.

5. Bespreekpunten in relatie tot de Samenwerkingsafspraken

a. Organisatie stadsdeelbijeenkomsten
Brief Huurdersvereniging Amsterdam aan gemeente is bijgevoegd, zie bijlage 5A. Zie bijlage 5B voor een weergave van de gevoerde stadsdeelgesprekken.

b. Realisatie statushouders
Bespreken stand van zaken en relatie tussen tijdelijke huisvesting en realisatie taakstelling.

c. Realisatie kwetsbare groepen
Er is onduidelijkheid over het aantal benodigde woningen voor kwetsbare groepen in relatie tot de Samenwerkingsafspraken. De gemeente wil graag nader overleg.

d. Monitoring en jaarlijkse rapportage
Zie bijlage 5C: Conceptmonitor Samenwerkingsafspraken

e. Wijziging BTIV over investeringen leefbaarheid en relatie met Samenwerkingsafspraken
De Federatie licht toe.

f. Evaluatie verhuurderheffing
In de eerste helft van 2016 (waarschijnlijk eind mei 2016) komt minister Blok met een evaluatie van de Verhuurderheffing. Naar aanleiding van die evaluatie zal dan in de Kamer worden gesproken over de voortzetting van de Verhuurderheffing.

Volgens de Federatie hebben de Amsterdamse corporaties vorig jaar (dus 2015) € 137 miljoen aan Verhuurderheffing betaald. Door de steeds hoger wordende WOZ waarde (de

Verhuurderheffing is gekoppeld aan de WOZ waarde) loopt de Verhuurderheffing voor Amsterdamse corporaties nog verder op tot zelfs 10% van de totale Verhuurderheffing in Nederland. Dat wil zeggen dat van de € 1,7 miljard aan Verhuurderheffing in 2017, er € 170 miljoen moet worden opgehoest door de Amsterdamse corporaties. Indien de heffing er niet was, zouden de corporaties die € 170 miljoen rechtstreeks kunnen investeren in nieuwbouw, renovatie en betaalbaarheid.

Vraag: gaan we gezamenlijk anticiperen/lobbyen op de evaluatie van de Veerhuurderheffing? En hoe gaan we dat doen?

- *Verlaging of volledige afschaffing?*
- *Investeringskorting?*
- *Niet meer koppelen aan WOZ?*
- *Niet alleen voor sociale huurwoningen maar voor alle huurwoningen?*
- *Speciale regeling voor Amsterdam?*

6. Voorbereiden bestuurlijk overleg 16 maart 2016

Bespreken wat op de agenda komt van het bestuurlijk overleg op 16 maart 2016. Tijdens de laatste stuurgroep is in ieder geval afgesproken om in februari tijdens het BO nader in te gaan op de relatie tussen het halen van de taakstelling statushouders en de realisatie van tijdelijke huisvesting.

7. Rondvraag en afsluiting

De volgende stuurgroep staat gepland voor 23 of 30 maart 2016, de definitieve datum wordt nog bevestigd.

Gemeente
Amsterdam

Verslag Stuurgroep Uitwerking Samenwerkingsafspraken

Aan	Deelnemers overleg HA, AFWC, Wonen en G&O
Datum	26 januari 2016
Pagina	1 van 3
Vergadering	Stuurgroep Uitwerking Samenwerkingsafspraken
Aanwezig	[redacted]
Afwezig	/

1. **Opening en mededelingen**
   De voorzitter constateert dat we ervoor moeten waken dat dit overleg een nieuw regulier overleg wordt naast de andere overlegcycli. De Federatie is het daarmee eens. De HA ging er van uit dat dit overleg het AVO en directeurenoverleg vervangt. De voorzitter stelt voor om dit overleg voort te zetten in plaats van directeurenoverleg. G&O is daarvan ook voorstander. Dit overleg dekt 90% van wat we willen bespreken, overige punten kunnen bilateraal. Voor de stuurgroep wordt in ieder geval anderhalf uur ingepland, met vast agendapunt de overige zaken die spelen.

2. **Verslag en acties stuurgroep 15 december 2015**
   Over het onderscheid van de opdrachten tussen de commissie Stifo en werkgroep verzakelijken en ontvlechten is een verschil van inzicht. Graag bespreken.
   T.a.v. van 6b, jongeren- en studentenhuisvesting: De Federatie heeft dit anders opgevat, en willen bij elkaar komen in een kleine groep. Ze gaan hiermee aan de slag. De HA maakt een punt waarom het nog niet opgepakt is. De Federatie zegt toe dat er voor de volgende stuurgroep een voorstel ligt.
   De HA wil monitoring agenderen, volgende keer komt het op de agenda, actie gemeente. Het toetsingskader komt ook op de agenda van de volgende stuurgroep.
   Keimpe is het niet eens met de uitleg dat tijdelijke woningen meetellen voor woningvoorraad en dynamisch evenwicht. Nu blijkbaar minder woningen, in de volgende stuurgroep komt er een precisering voor de houvast.
   De HA wil bij de 35% ook de andere stadsdelen betrekken. In februari 2016 moet dit traject afgerond zijn. De HA is niet op de hoogte dat de eerste bijeenkomst niet specifiek gaat over de 35%-afspraak, dit is een cruciaal punt voor hen. Die boodschap is meegegeven aan de vertegenwoordigers van de HA. Ze geven aan dat het proces rommelig gaat, dat is een probleem en vraagt om een oplossing. De gemeente geeft aan dat 35% apart is genomen om er recht aan te doen. Afgesproken wordt dat de sessies doorgaan, we gaan niet forceren, 35% ook aan de orde in de bijeenkomsten over gebiedsgerichte aanpak, daarna specifieke sessie hierover. Egbert snijdt in dit verband de Visie Zuidas aan: 35% is daar inclusief sociale koop en middeldure huur. G&O geeft aan dat definitie niet opgerekt is.

3. Bespreken voortgang nog uit te werken Samenwerkingsafspraken

Verzakelijken en ontvlechten: G&O stelt dat cie stifo de stand van zaken in beeld brengt tot nu toe: wat heeft er plaatsgevonden en duiding daarvan. Wat zijn de aanvullende vragen van de corporaties, die zijn niet duidelijk. De Federatie geeft aan dat er wel degelijk een memo ligt met vragen ter verduidelijking.

De eindbalans en voorstel vrijval ligt als opdracht bij de werkgroep. Wat betreft de vervolgopdracht voor de werkgroep: G&O concludeert dat op veel punten lijn is gekozen, opdracht is opgenomen in het verslag van de werkgroep. Inperken van discussies in werkgroep blijkt van groot belang, daarom conclusies op papier en van daaruit opdracht voortzetten.

De werkgroep duurzaamheid loopt constructief. G&O vraagt om een overzicht van de collectieve ketels. Het ontbreken van overzicht is nu een blokkade in het doen van een financieel voorstel aan corporaties. De Federatie zegt toe de informatie aan te leveren, met mededeling het niet eens te zijn met de Amsterdamse condities.

a. Aanbiedingsafspraak gebieden hoge marktdruk: Hierover komt een voorstel
b. 35%-afspraak in alle 22 gebieden: Deze afspraken worden ingepland voor de gebieden waar dit speelt.
c. Productie en aanbieden studenten- en jongerenwoningen: zie verslag bij agendapunt 2.
d. Leegstand en tijdelijke verhuur: Dit loopt.
e. Ouderen en doorstroming: Dit punt loopt niet goed, er moet in de volgende stuurgroep een voorstel liggen.
f. Atelierwoningen: De vraag staat uit welke corporaties hierover willen verder praten
g. Pilots: De HA neemt op dit punt het initiatief

4. Rijksbeleid en Samenwerkingsafspraken

Wegens tijdgebrek zeer kort besproken. Wet doorstroming huurmarkt is nadelig voor de financiering van de corporaties en belemmert het middensegment. Gemeente geeft aan geen actieve lobby op dit voorstel uit te voeren. Wat betreft passend toewijzen praat de Federatie half februari 2016 over de eerste resultaten.

5. Rondvraag en afsluiting

Geen opmerkingen

Het volgende overleg van de stuurgroep is op 8 maart 2016.

Actielijst naar aanleiding van stuurgroep 15 december 2015

Datum	Actiepunt	Stand van zaken februari 2016	Wie?
5-10-15	Toetsingskader complexgewijze verkoop, bespreken in klein comité	Bespreken stuurgroep 8 maart 2016	Wonen
2-11-15	Tijdelijke woningen en dynamisch evenwicht	De afwegingen worden nader gepreciseerd, komt terug op stuurgroep 8 maart 2016	Federatie en Wonen
15-12-15	Relatie tussen halen taakstel-	Agenderen voor volgend be-	Allen

	ling en realisatie tijdelijke huisvesting	stuurlijk overleg	
15-12-15	Tekstvoorstel aanbiedingsafspraak gebieden met hoge marktdruk	Voor volgende stuurgroep, 8 maart 2016	Federatie
15-12-15	Uitwerken productie en aanbieden studentenwoningen	Voor volgende stuurgroep, 8 maart 2016	Federatie
15-12-15	Inventarisatie tijdelijke huurcontracten en bepalen aandeel	Voor volgende stuurgroep, 8 maart 2016	Federatie en Wonen
15-12-15	Verkennen en verbeteringen regelingen VGNB en VHNL	Voor volgende stuurgroep, 8 maart 2016	Federatie en Wonen
15-12-15	Voorstel hoe schaarse atelierwoningen behouden	Voor volgende stuurgroep, 8 maart 2016	Federatie en Wonen
26-01-2016	Pilots	De HA komt met een voorstel hoe op te pakken	HA

Notulen

Naam van het overleg	**Tussentijds bestuurlijk overleg Uitwerking Samenwerkingsafspraken**
Vergaderdatum	16 januari 2016, 16.30 tot 17.30 uur
Plaats	Jodenbreestraat 25, 4D.03
Aanwezig	[redacted]
Afwezig	[redacted]

1. **Opening en mededelingen**
   De voorzitter geeft aan dat dit overleg bedoeld is als een benen-op-tafeloverleg om met elkaar van gedachten te wisselen, in het verlengde van de samenwerkingsafspraken, over de twee geagendeerde onderwerpen: passend toewijzen en de inzet van sloop in deze stad.

2. **Passend toewijzen**
   Wethouder Ivens stelt voor nu alleen passend toewijzen te bespreken en flexibel huren op een ander moment. Er zijn allerlei ideeën over flexibel huren. De wethouder wil graag naar één Amsterdamse versie. Maar voor nu wil hij flexibel huren even parkeren. De wethouder ziet dat passend toewijzen op verschillende wijze wordt vormgegeven en is daarover verrast. Er ligt een uitputafspraak waarbij 75% onder de aftoppingsgrenzen wordt toegewezen en hij beseft dat corporaties gebonden zijn aan de wet, maar hij ontvangt signalen uit de stad van woningzoekenden die het niet meer begrijpen. Hij doet een pleidooi om te komen tot één variant.
   De Federatie geeft aan dat ook de corporaties goed onderbouwd verder willen praten over flexibel huren. De HA geeft aan dat dit ook betrokken word bij de pilots. Vanaf 1 maart 2016 is hier voldoende capaciteit voor beschikbaar.
   De corporatie en Federatie stellen dat het niet passend toewijzen is wat de kans verkleind, maar de groei van urgentiegroepen. De corporaties hebben verschillende strategieën om met passend toewijzen om te gaan, daarover hebben we geen afspraken, wel de 75% afspraak. Binnen de Federatie zijn de eerste ervaringen gedeeld en wordt gekeken naar spreiding over de stad. We willen namelijk overal dezelfde kansen. Dit is het geval. De 75% wordt gehaald. De corporaties geven aan dat het net gestart is en we nu vooral moeten monitoren wat er gebeurt.
   De gemeente ziet graag verbetering bij de advertering in WoningNet. De corporaties geven aan dat het systeem zo is ingericht dat woningzoekenden alleen zien waarvoor ze in aanmerking komen, mits ingelogd. De huurders stellen dat er eerst een ruim aanbod was en nu de slaagkans afneemt. Je mag niet meer op alles reageren. Eigen Haard en Stadgenoot kiezen bewust voor direct aanbieden en niet voor flexibele huren. Ze spreiden het aanbod over de stad en segmenten. Niet de zichtbaarheid telt, de kans op een woning. De keuze tussen gericht toewijzen of flexibel huren is een keuze tussen keuzevrijheid en sturen op wie in aanmerking komt. De huurders blijven het verwarrend vinden dat per corporatie verschillend wordt aangeboden, bovendien zien woningzoekenden vooral het aanbod en niet de

achterliggende keuzes en kansen. De corporaties geven aan dat het aanbod vooral afneemt door statushouders. De gemeente vraagt wel hoe het aanbod zichtbaarder gemaakt kan worden. De corporaties willen het systeem echter niet nu al aanpassen en vinden dat het zichtbaar maken van geheel aanbod verwarrend werkt..
De wethouder herkent dat er verwarring is bij woningzoekenden en is het eens om te monitoren wat de effecten zijn voor de slaagkansen en spreiding over de stad en woninggrootte. Met opvallende uitkomsten moeten we aan de slag, slagingskansen moeten gelijk blijven. Hij wil dit gesprek vervolgen op basis van een in de stuurgroep voorbereid stuk zodra eerste cijfers beschikbaar zijn. Een corporatie geeft aan dat binnen de Samenwerkingsafspraken zo min mogelijk gesproken is over huurbeleid. Deze discussie over passend toewijzen sluit niet aan bij dat uitgangspunt. Een andere corporatie is het daar niet mee eens: Een verzoek om helderheid en transparantie betekent niet dat iedereen hetzelfde gaat doen. De wethouder is het hiermee eens, dit is conform de samenwerkingsafspraken: we gaan het gesprek aan bij signalen en leggen niets aan de ander op.
De huurders vragen nog aandacht voor signalen die zij krijgen over lage nettohuren en hoge servicekosten.
De volgende afspraken zijn gemaakt:

- De stuurgroep Samenwerkingsafspraken doet een voorstel voor bespreking van het onderwerp flexibel huren.
- Voor de zomer wordt verder gesproken over passend toewijzen, zodra meer resultaten bekend zijn.
- De Federatie overlegt met de gemeente en huurders over een helder verhaal achter passend toewijzen voor de Amsterdammer.

De wethouder sluit af met het verzoek aan de corporaties om zoveel mogelijk rekenhuur te hanteren in plaats van nettohuur en geeft de corporaties een compliment dat zij, in tegenstelling tot particuliere verhuurders, uitgaan van de juiste rekenhuur.

3. Sloop of geen sloop

De corporaties vinden het de verkeerde vraag. Het is geen kwestie van kiezen tussen sloop of geen sloop, maar we moeten het hebben over wat we willen met de stad, sloop is slechts een middel. Wel moeten we kritisch kijken naar of sloop altijd het juiste middel is. De context is veranderd. We keken teveel naar kwaliteit en de kosten namen we voor lief. Het aantal te slopen panden neemt wel degelijk af. Besluit tot sloop wordt niet licht genomen. De Federatie herhaalt dat sloop absoluut een middel is, maar vindt de motie een stap overslaan:
De HA stelt dat in uitzicht van sloop onderhoud vaak uitgesteld wordt. Hun achterban wil zo min mogelijk slopen, een woning slopen is zien zij als verdwijnen van sociale huur. Ze erkennen overigens ook dat sloop veel goeds kan betekenen voor buurten. De corporaties reageren dat binnen de Ring slopen grotendeels niet meer aan de orde is, maar in een aantal wijken moet het een concrete optie zijn. Daar waar planmatig onderhoud uitgesteld is, moet er snel duidelijkheid gegeven worden. Voor het aandeel sociale huur hebben we een bodem gelegd. De gemeente is het eens met dat sloop situatie en plaats afhankelijk is, het afwegingskader is geen vinkjeslijst.
De wethouder concludeert dat veel verschillende benaderingen op hetzelfde uitkomen: Er wordt minder gesloopt. Maar nuanceert dat ook een klein sloopplan voor individuen heel groot is. Er komt geen centraal afvinklijstje. Het is een opdracht aan de bestuurscommissies

om te kijken naar verschillende aspecten, het moet buurtgericht. Hij roept wel op om tempo te maken bij projecten die nog op de nominatie staan om gesloopt te worden. Daarbij moeten we in de spiegel durven kijken, hier ligt een actie bij de corporaties. De wethouder gaat het gesprek aan met de gemeenteraad en heeft daarvoor nu voldoende input. We noemen het overigens geen slooplat meer maar Amsterdams sloopkader. De term slooplat is achterhaald. De Federatie blijft nog wel een probleem zien: Zij vreest voor verschillende inzichten binnen de gemeente en vertraging. De onttrekkingsvergunning moet je krijgen als je een goed gesprek hebt gevoerd over het plan. De wethouder herhaalt dat het geen afvinklijst is en geeft aan dat we gaan bewaken dat het niet tot bureaucratie leidt, de gemeente spreekt met één stem, vergunningverlening is een vervolg op gevoerde gesprekken, geen nieuwe horde.

Op 16 maart 2016 is het volgende reguliere bestuurlijk overleg tussen huurders, corporaties en gemeente.

Huurdersvereniging AMSTERDAM

amsterdamse federatie van woningcorporaties

Gemeente Amsterdam

Concept Uitwerking Samenwerkingsafspraken

Versie 8 maart 2016

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 – 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 zoals vastgesteld in het bestuurlijk overleg tussen de partijen op 3 december 2015.

De uitwerkingen zijn gegroepeerd per thema en per afspraak.

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:
   Nog uit te werken

3. *We stellen gezamenlijk voor 1 januari 2016 een Woonlastenakkoord op.*

   Uitwerking:
   a. 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. De gemeente stelt een projectleider aan om gezamenlijk de maatregelen verder uit te werken en vast te leggen in het Woonlastenakkoord. Het Woonlastenakkoord zijn uiterlijk 1 juli 2016 opgesteld.

1. *We continueren vroeg er op af en hebben een ontwikkelingsagenda opgesteld om mensen met schulden beter te helpen.*

   Uitwerking:
   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.

Gemengde wijken

13. *We brengen de woningvoorraad en het aandeel sociale huurwoningen in de 22 gebieden in kaart. Voor wijken waar het aandeel sociale huurwoningen van de corporaties lager of gelijk is aan 35% van de woningvoorraad gaan we binnen een jaar op wijkniveau voorstellen doen voor de manier waarop de menging in die wijken kan worden gewaarborgd.*

   Uitwerking:
   Nog uit te werken

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.

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

   Uitwerking:

a. 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.

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

Uitwerking

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 (11.448 woningen) om te voldoen aan de afspraak van 1200 sociale huurwoningen per jaar in de periode 2015 tot en met 2019.

b. De komende jaren is er voldoende planvoorraad om te voldoen aan de afspraak om gemiddeld jaarlijks 1200 sociale huurwoningen te realiseren waarvan 800 reguliere woningen. Op basis van de door de corporaties (met uitzondering van Woonzorg Nederland) 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 spelregels voor het afnemen van nieuwe locaties met sociale huur. Dit voorstel wordt separaat van de Samenwerkingsafspraken besproken met de gemeente en in het algemeen bestuur van de AFWC.

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 stedelijke vernieuwing is begin 2016 onderwerp van gesprek tussen gemeente en corporaties.

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:

a. De gemeente maakt een programma huisvesting voor kwetsbare doelgroepen. Eind 2015 stelt de gemeenteraad het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen vast.

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
Nog uit te werken

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. **Stand van zaken, maart 2016:**
Formulering moet aangepast. Eerder aan BO voorgestelde tekst was: *We verbeteren 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:
Nog uit te werken

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:
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.
d. De federatie neemt het initiatief op bovenstaande punten.

Duurzaamheid

26. *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.*

Uitwerking:
Nog uit te werken

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:

a. Het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen is opgesteld en wordt eind 2015 bij alle betrokken partners voorgelegd voor besluitvorming. Vanuit het programma wordt gewerkt met een stuurgroep van partners. Aan deze stuurgroep nemen naast de gemeente, de Federatie 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:
Stand van zaken

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

Uitwerking:
Nog uit te werken

28. *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.*

Uitwerking:

a. Om invulling te geven aan en te sturen op deze afspraak, is het nodig inzicht te hebben in de omvang van de doelgroepen en hun behoefte aan (specifieke) huisvesting. Binnen het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen wordt het inzicht gegeven in de omvang van

de doelgroepen en hun behoefte aan (specifieke) huisvesting. Op basis van de cijfers kan worden bepaald of prioritering van doelgroepen binnen de 30% nodig is. Binnen het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen wordt hiervoor een beslismodel uitgedacht.

Uit de inleiding: De gemeente stelt in 2015 een programma huisvesting kwetsbare groepen op waarin de opgave wordt onderbouwd en voorstellen worden gedaan voor oplossingen. De gemeente neemt de regierol. De corporaties zorgen dat diverse typen woningen beschikbaar zijn, en de gemeente stelt zorgaanbieders in staat om waar nodig ondersteuning en woonbegeleiding te bieden.

31. *De gemeente neemt de regierol en stelt zo aanbieders in staat om voor de in artikel 28 genoemde groepen waar nodig ondersteuning en woonbegeleiding te bieden.*

Uitwerking:

a. Het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen is opgesteld en wordt eind 2015 bij alle betrokken partners voorgelegd voor besluitvorming. Het programma geeft van 2016 tot 2018 richting aan de opgave en richting aan de oplossingen voor de huisvesting van kwetsbare groepen.

b. Die stuurgroep Huisvesting Kwetsbare Groepen heeft uitgesproken dat met het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen, er voldoende borging is voor de overeengekomen Samenwerkingsafspraken ten aanzien van de opgave en de oplossingen voor kwetsbare groepen

32 *Elk kwartaal monitoren we de voortgang van de huisvesting van de doelgroepen om zo nodig bij te kunnen sturen.*

Uitwerking:

a. De monitoring gebeurt vanuit het programma kwetsbare groepen. Per kwartaal worden alle betrokken partijen geïnformeerd over de voortgang en de opgave en eventuele prioritering door de programmamanager kwetsbare groepen. De opgave en voortgang wordt besproken in de stuurgroep kwetsbare groepen per kwartaal. In de monitoring worden onderstaande zaken meegenomen:

   Per kwartaal inzicht in opgave/ prognose benodigd aantal woningen en omvang kwetsbare groepen:
   - Omvang doelgroepen en hun wachttijd
   - Verwacht aanbod nieuwbouw voor kwetsbare groepen
   - Verwacht aanbod regulier sociale verhuringen voor kwetsbare groepen
   - (Verwacht) benodigd aantal woningen per doelgroep
   - Verwacht benodigd aantal woningen per doelgroep en per corporatie

   Omdat de opgave groot is en om heel directe sturing vraagt, wordt in 2016 met monitoring per maand gewerkt. Na 2016 zal de stuurgroep kwetsbare groepen besluiten of monitoring voortgang per kwartaal of per maand nodig is.

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
Nog uit te werken

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

Uitwerking
Nog uit te werken

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

Uitwerking
Nog uit te werken

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:

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 zoals weergegeven in de notitie (zie Bijlage 2 en Bijlage 3).

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:
Nog uit te werken

Pilots/experimenten

Uitwerking:
Nog uit te werken

Gemeente Amsterdam
amsterdamse federatie van woningcorporaties

Voorstel vereenvoudiging ACE

Aan Stuurgroep Samenwerkingsafspraken – bijeenkomst d.d. 8 maart 2016
Van Werkgroep Financien

Datum 25 februari 2016

Beslispunten voor de Stuurgroep

1. In stand houden van het ACE bij sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties waarbij minimaal 30% sociaal wordt teruggebouwd, maar met vereenvoudigde rekenregels
2. ~~2.~~ De categorie "majeure investering "in het ACE (bij hoogniveau renovatie) vervalt. ~~Voor woningen die na een majeure investering worden verkocht, gelden de regels zoals opgenomen in het Convenant Verkoop Sociale Woningen.~~
3. De nieuwe rekenregels zijn budgetneutraal t.o.v. het huidige ACE, rekening houdend met 40% sociale huur terugbouwen. 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%)
4. De nieuwe rekenregels in het ACE worden cf. paragraaf 6 in deze notitie, met als belangrijkste punten:
    a. Per gesloopte woning een afkoopsom van € 4.756 (prijspeil 2016) (NB dezelfde afkoopsom die we hanteren bij CHET) ; per gesloopte niet-woonfunctie een afkoopsom van € 70 / m2 bvo
    b. Per gebouwde sociale huurwoning: geen aanvullende afkoopsom
    c. Per gebouwde marktwoning: een aanvullende afkoopsom, waarbij aan de Stuurgroep wordt gevraagd een keuze te maken tussen (zie par. 6):
        i. ~~Een vast bedrag per woning, voor gebied 1, 2 en 3~~
        ii. Een vast bedrag per m2 bvo, voor gebied 1, 2 en 3 dan wel voor de 22 gebieden
        iii. 32% van de marktconforme nieuwbouwgrondprijs volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid
    d. Per gebouwde niet-woonfunctie: een aanvullende afkoopsom van 50% van de marktconforme nieuwbouwgrondprijs
5. Gemeente en corporatie maken samen een afspraak over het gehele project o.b.v. 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.

6. Partijen werken de opzet van het nieuwe ACE (waaronder de erfpachtaanbieding) gezamenlijk verder uit, met inachtneming van de kaders van de Woningwet 2015.
7. 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.
8. Evaluatie en looptijd: Het gewijzigde ACE is een uitwerking van het Erfpachtakkoord. Waarschijnlijk wordt dit Erfpachtakkoord de komende jaren herzien als gevolg van de Woningwet 2015 (o.a. DAEB-splitsing) en het eventueel invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor corporatierechten. Partijen spreken af, dit gewijzigde ACE te evalueren bij de evaluatie van de Samenwerkingsafspraken (december 2019).

Bijdrage aan de Samenwerkingsafspraken
In de Samenwerkingsafspraken is afgesproken, dat het ACE eenvoudiger en transparanter wordt. Met de voorgesteld update voor het ACE, worden ACE-berekeningen eenduidiger en transparanter, en ontstaan er minder discussies over m2's, over verdichting en over grondprijzen. Ook wordt verdichting meer gestimuleerd. Verder wordt het relatief goedkoper om DAEB-woningen terug te bouwen en duurder om niet-DAEB te realiseren. Hierdoor wordt beter aangesloten op de kasstromen die corporaties hebben n.a.v. ACE-projecten.

1. Oorspronkelijke doelen van het ACE

Sinds 2001 bestaat het ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht) voor de stedelijke vernieuwing van verouderd corporatiebezit. Dit betreft zowel sloop/nieuwbouw als hoogniveau renovatie. Het ACE geldt voor de hele stad.
Het ACE was bedoeld als afspraak om de stedelijke vernieuwing (met name Parkstad en Noord maar ook stadsbreed) te faciliteren met eenduidige afspraken en rekenregels. Kern van het ACE is:

- 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 de minimale eis is
- binnen een uitwerkingsplan mogen dezelfde bestemmingen op een andere plek worden teruggebouwd
- Bouw- en woonrijpmaakkosten zijn voor rekening van de corporatie.
- Inrichting openbare ruimte (buiten de bouwblokken) gebeurt door de gemeente
- Eenduidige stadsbrede rekenregels (kan per project "zoet of zuur" zijn, maar stadsbreed komt de business case, globaal genomen, uit)

Doel was een snelle, eenduidige werkwijze voor grootschalige stedelijke vernieuwing, waarbij gemeente en corporaties vooraf duidelijkheid hebben en niet veel tijd kwijt zijn aan berekeningen en onderhandelingen.
Een ander doel was het realiseren van meer gemengde wijken en het toevoegen van extra woningen (verdichting).

2. Hoe werkt het ACE in financieel opzicht?

De ACE-rekenwijze is een hulpmiddel om de afkoopsom te berekenen bij stedelijke vernieuwing. Deze rekenwijze gaat ervan uit dat de corporatie tot 110% van het oorspronkelijke brutovloeroppervlak slechts de vaste afkoopsommen betaalt (€ 5.000 à 10.000 per woning) en voor de uitbreiding daarboven een marktconforme grondprijs (met een korting voor de eerste 15% verdichting). In de praktijk leidt deze rekenwijze tot discussie over (oude en nieuwe) oppervlaktes en bij enkele projecten kan de indruk bestaan dat er is "toegerekend", om maar net onder de 125%-grens te blijven.
De afkoopsommen < 110% gaan naar het SFV; het deel > 110% (voorzover er verdichting plaatsvindt) gaat naar de grondexploitatie van het stadsdeel of, als het gaat om verdichting tussen de 110-125% in een grondexploitatie in Nieuw-West of West, naar de Reserve Parkstad .
Een variant op het ACE zijn de afspraken in de Raamovereenkomst Parkstad die gelden voor de zogenaamde Raamovereenkomstplannen: corporaties zijn in deze plannen vrijgesteld van de afkoopsommen boven de 110% en mogen optimaliseren; in ruil daarvoor betalen zij de (her)inrichting van de openbare ruimte en de aankoop van het oude vastgoed van derden (zoals schoolgebouwen).

De verdichting wordt berekend per m2 bvo. In de praktijk blijkt de huidige ACE-berekening erg voordelig uit te komen voor projecten die niet boven de 110% wordt verdicht, terwijl de grondkosten voor de corporatie snel oplopen bij verdichting > 125%. Wanneer er niet boven 110% wordt verdicht, is de afkoopsom per nieuwe woning ca. € 8.000, ongeacht of het een marktwoning of een sociale woning is, ongeacht of het project in een duur stadsdeel (zoals Zuid) of in een goedkoop stadsdeel (zoals Nieuw-West) ligt.
Voor iedere woning die > 125% wordt gebouwd, betaalt de corporatie een nieuwbouwgrondprijs, conform het vigerende grondprijsbeleid voor nieuwe uitgifte, aan de gemeente.
Voor een project met forse verdichting (bijv. + 50%) kan de gemiddelde grondprijs per sociale nieuwbouwwoning dan ook oplopen tot € 15.000 (gebied 3) tot € 30.000 (gebied 1).
De extra grondprijs voor iedere toegevoegde woning > 125% kan echter (afhankelijk van verhouding sociaal/markt, woninggrootte en lokatie) oplopen tot € 80.000 per woning.

Als achtergrond bij deze notitie is een rekenmodel gebruikt om het huidige ACE en het vernieuwde ACE door te rekenen aan de hand van een aantal representatieve casussen (zie verderop in deze notitie). Uit dit rekenmodel volgt (als illustratie) de gemiddelde afkoopsom in het huidige ACE per nieuw gerealiseerde woning bij:

- Gebied 1 – geen verdichting € 9.470 / woning
- Gebied 1 – wel verdichting € 29.750 / woning
- Gebied 3 – geen verdichting € 9.470 / woning
- Gebied 3 – wel verdichting € 11.930 / woning

- Gebied 3 – extreme verdichting € 13.350 / woning

Dit betekent dat het huidige ACE het niet-verdichten relatief aantrekkelijk maakt, en verdichten relatief "afstraft". Dit kan een negatief effect hebben op de woningbouwproductie.

De gemeente heeft de afgelopen jaren de indruk gekregen, dat bij herprogrammering van ACE-projecten, een geplande verdichting soms vrij makkelijk werd beperkt tot 110% of 125%. In een aantal gevallen (bijvoorbeeld Eerste Oosterparkstraat) werd aangegeven dat de marginale grondprijs voor woningen > 125% voor de corporatie een probleem vormde.

Met de corporaties is veel discussie geweest over de "schotten" tussen de bestemmingen. De ruimte om 110% terug te bouwen geldt nl. alleen voor dezelfde bestemming. Vooral bij niet-woonfuncties kon dit "nadelig" uitvallen voor de corporatie, met name wanneer een oude bestemming, waarvoor wel moet worden betaald, niet wordt teruggebouwd.
Wanneer er in de oude situatie wel, en in de nieuwe situatie geen (of juist andersom) niet-woonbestemming was, valt de ACE-berekening relatief duur uit. Dit kan leiden tot een negatieve planprikkel: mogelijk wordt dan niet gekozen voor de plintfunctie die voor het plan optimaal is (vanuit ruimtelijk en/of maatschappelijk oogpunt) maar voor een invulling die leidt tot een niet al te hoge ACE-afkoopsom.

Ook in fiscaal opzicht geeft het ACE soms problemen, dit was vooral het gevolg bij projecten onder de Raamovereenkomst Parkstad waarbij het ACE (per woning) leidde tot een zeer lage grondwaarde. De fiscus zag die lage grondwaarde dan als "schenking" en dreigde een aanvullende heffing te berekenen.

Ook in niet-financieel opzicht zijn er een aantal aspecten die de aandacht vragen. Zo is in het ACE niet geregeld dat corporaties delen van geaccepteerde projecten vooraf kunnen overdragen aan derden (ontwikkelaars) terwijl dat – gelet op de DAEB-ontwikkelingen – wel gewenst kan zijn.
Ook kon het ACE (met 70% marktwoningen realiseren) worden gebruikt bij hoogniveau renovatie. In de praktijk leidt dit tot een uitpondmogelijkheid buiten de quota van het Splitsconvenant om. In de nieuwe Samenwerkingsafspraken is overeengekomen, dat deze mogelijkheid zal vervallen. Verkoop van bestaande woningen – ook na (hoogniveau) renovatie – kan alleen nog maar via het Splitsconvenant.

3. Argumenten voor en tegen het huidige ACE

Voor:

- Stedelijke vernieuwing zal nodig blijven (zij het niet meer zo grootschalig als in Parkstad)
- ACE biedt standaard instrumentarium voor stedelijke vernieuwing
- Duidelijke afspraken over minimaal 30% sociaal terugbouwen, de taakverdeling en de grexvoering

- Eenzelfde rekenwijze voor de hele stad
- De mogelijkheid om afspraken te maken over meerdere bouwblokken tegelijk (incl. veranderende footprint)
- Biedt corporaties de mogelijkheid om, binnen bepaalde kaders, zelf hun eigen bezit te herontwikkelen

Tegen:

- Nadelen huidige rekensystematiek:
    - Stimuleert verdichting niet voldoende
    - "schotten" bij niet-woonbestemmingen (het is nu relatief duur om woningen terug te bouwen voor gesloopt niet-wonen)
    - Soms zijn oude m2 bvo's niet bekend (bijvoorbeeld wanneer de oude akte onduidelijk is, en/of wanneer er reeds is gesloopt), waardoor het lastig is om dan 110% daarvan te berekenen
- In de praktijk rekenen corporaties per project, en wordt niet geredeneerd vanuit de gedachte dat "zuur" in het ene project wordt gecompenseerd door "zoet" in een ander project
- Met name bij projecten onder de Raamovereenkomst Parkstad: fiscale risico's
- In de praktijk veel discussies over grondprijzen, bestemmingen en m2 bvo's
- Nieuwe regelgeving over DAEB / niet-DAEB en over markttoets, waardoor de mogelijkheden voor corporaties om gemengde projecten te ontwikkelen, lijken te worden beperkt
- Hoogniveau renovatie met verkoop als "sluiproute" naast het Splitsconvenant

Kortom, het bestaan en de uitgangspunten van het ACE zijn nuttig, maar de financiële afspraken behoeven een update om de afspraken efficiënter en meer marktconform te maken.

4. Het gebruikte rekenmodel

Om het huidige ACE, alsmede een vereenvoudigd nieuw ACE, door te kunnen rekenen is een rekenmodel opgesteld.
Dit rekenmodel rekent 14 min of meer representatieve casussen door:

- Geen verdichting in gebied 1, 2 e2 3 (gebied 3 zowel EGW als MGW)
- Wel verdichting in gebied 1, 2 e2 3 (gebied 3 zowel EGW als MGW)
- Extreme verdichting (alleen gebied 3 MGW)
- Vijf casussen met beperkte verdichting en met niet-woonfuncties:
    - Gebied 1 – woonblok → woonblok met kleine commerciële plint
    - Gebied 2 – woonblok met kleine commerciële plint → woonblok
    - Gebied 3 – woonblok met kleine commerciële plint → woonblok
    - Gebied 3 – woonblok met kleine commerciële plint → woonblok met grote commerciële plint
    - Gebied 3 – woonblok met grote commerciële plint → woonblok

Bij elkaar geven deze 14 casussen een redelijk beeld van de totale stadsbrede portfolio aan ACE-projecten.

Deze 14 casussen zijn doorgerekend voor (in de nieuwbouw situatie) vier scenario's:

- 30% sociale huur
- 40% sociale huur
- 50% sociale huur
- 70% sociale huur

De 14 casussen tellen in de drie scenario's op tot:

- 30% sociale huur – ACE afkoopsom nu € 2,8 mln (marktconform zou dit € 8,0 mln zijn)
- 40% sociale huur – ACE afkoopsom nu € 2,7 mln (marktconform zou dit € 7,4 mln zijn)
- 50% sociale huur – ACE afkoopsom nu € 2,5 mln (marktconform zou dit € 6,7 mln zijn)

N.B. het huidige ACE schrijft minimaal 30% sociaal voor, en in de praktijk (afgelopen jaren + raming productie komende jaren) komt het aandeel sociale nieuwbouw uit op ca. 40%.

5. Uitgangspunten meer marktconform

Uitgangspunt voor een meer marktconform ACE zou moeten zijn: niet bijbetalen voor verdichting, maar bijbetalen voor te produceren marktwoningen.
De financiële afspraken in het huidige ACE komen neer op: bij niet-verdichten een lage afkoopsom, bij wel-verdichten een relatief hoge afkoopsom (ongeacht of het sociaal of markt wordt).
Een gewenst ACE zou zijn: niet bijbetalen voor sociale woningbouw (ongeacht wel/niet verdichten), wel bijbetalen voor marktbouw (ongeacht wel/niet verdichten).

DAEB / niet-DAEB in het nieuwe ACE

Het nieuwe ACE gaat ervan uit dat gemeente en corporatie samen een prijsafspraak maken voor het gehele project o.b.v. de nieuwe ACE-berekening (dus de corporatie blijft voor de gemeente de contractspartij), waarna de corporatie de niet-DAEB-onderdelen overdraagt aan een private ontwikkelaar (tegen marktwaarde, die hoger kan zijn dan de door de corporatie betaalde ACE-afkoopsom). Deze private ontwikkelaar kan zowel de "eigen" niet-DAEB-BV zijn, dan wel een derde partij.
Corporaties mogen, na acceptatie van de ACE-aanbieding, de realisatie van de niet-sociale functies binnen ACE-projecten overdragen aan derden, onder een aantal voorwaarden, waaronder dat het volledige overeengekomen programma wordt gerealiseerd cf. de aanbieding. Deze voorwaarden worden in het nieuwe ACE nader uitgewerkt.
Hierdoor wordt de in de Woningwet voorgeschreven markttoets in principe voorkómen.

Daarnaast wordt voorgesteld dat:

- ACE-berekeningen in principe op kavelniveau (dan wel per grondexploitatieplan in herontwikkelingsgebieden), en op perceelniveau bij kleinere projecten
- De afspraken over verschuivende footprints enz. binnen ACE-plannen blijven gehandhaafd (met inachtneming van fiscale aspecten)
- Per saldo gesloopte sociale huurwoningen (wanneer een deel niet sociaal, maar als koopwoning terugkomt) tellen mee voor het dynamisch evenwicht
- Het ACE geldt niet meer voor hoogniveau renovatie (indien de corporatie wil renoveren en vervolgens verkopen, kan dat via het Splitsconvenant), de categorie "majeure investering" vervalt

6. Uitwerking van deze uitgangspunten in het rekenmodel

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.
Desgewenst kunnen daarover separate afspraken worden gemaakt in het nieuwe ACE (die buiten de context van het rekenmodel vallen).
Alle genoemde standaardbedragen zijn prijspeil 2016 en worden jaarlijks met de cpi geïndexeerd.

Wonen in het rekenmodel

In het opgestelde rekenmodel is dit als volgt doorgerekend voor woningen:

- Per gesloopte woning betaalt de corporatie – evenals nu – de vaste, lage afkoopsom (nu gemiddeld € 8.000, straks € 4.756)
- De huidige 110% en 25% 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, wanneer 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)
- Per nieuw gerealiseerde marktwoning (ongeacht wel/niet verdichten) betaalt de corporatie een bedrag bij (ongeacht of er wel of geen sprake is van verdichting):
    - Gebied 1 (hoger bedrag)
    - Gebied 2 (medium bedrag)

- Gebied 3 MGW (lager bedrag)
- Gebied 3 EGW (medium bedrag)
- Dit bedrag kan zowel een bedrag per marktwoning, of een bedrag per m2 bvo marktwoning, of een percentage van de marktconforme nieuwbouwprijs zijn
- de hoogte van deze bedragen wordt bepaald door de wens van budgetneutraliteit o.b.v. het huidige ACE. De bedragen zouden (uitgaande van budgetneutraliteit o.b.v. de actuele 40% sociale nieuwbouw in de huidige ACE-projecten):
  - Gebied 1 € 36.000 / woning of € 400 / m2 bvo
  - Gebied 2 € 22.000 / woning of € 240 / m2 bvo
  - Gebied 3 MGW € 8.000 / woning of € 100 / m2 bvo
  - Gebied 3 EGW € 22.000 / woning of € 240 / m2 bvo
- Ingeval gekozen wordt voor een percentage van de nieuwbouwprijs voor koopwoningen volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid, zou je op 32% uitkomen (om budgetneutraal

Voordelen t.o.v. het huidige ACE:

- makkelijk te berekenen (alleen nog maar standaardbedragen, geen 110/125% drempels meer)
- ACE wordt goedkoop voor DAEB-nieuwbouw, en duurder voor niet-DAEB bouwen
- Verdichting (met name sociaal) wordt gestimuleerd

Voor de te realiseren ACE-koopwoningen moet een keuze worden gemaakt uit één van de drie bovengenoemde werkwijzen (die alle drie budgetneutraal uitvallen):

a. Een vast bedrag per woning, voor gebied 1, 2 en 3 (jaarlijks geïndexeerd met cpi)
   a. Voordeel: makkelijk rekenen; over de jaren heen voorspelbaar
   b. Nadeel: valt voor kleine koopwoningen relatief duur uit; het is nog steeds een gemiddelde-prijs per gebied (op sommige locaties niet volledig marktconform)
b. Een vast bedrag per m2 bvo, voor gebied 1, 2 en 3 (jaarlijks geïndexeerd met cpi)
   a. Voordeel: makkelijk rekenen, over de jaren heen voorspelbaar
   b. Voordeel: houdt ook rekening met de woninggrootte
   c. Nadeel: nog steeds een gemiddelde-prijs per gebied (op sommige locaties niet volledig marktconform)
c. 32% van de marktconforme nieuwbouwprijs volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid
   a. Voordeel: houdt goed rekening met locatie en woninggrootte
   b. Nadeel: kan van jaar tot jaar verschillen (voorspelbaarheid i.r.t. langlopende projecten); vergt meer rekenwerk (en dus mogelijke doorlooptijd) bij de gemeente

De Werkgroep wordt gevraagd, een keuze te maken uit deze drie opties.

Niet-wonen in het rekenmodel

In het opgestelde rekenmodel is dit als volgt doorgerekend (zie hierbij onderstaande veronderstellingen over niet-DAEB en doorsluizen aan private ontwikkelaars):

- 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 bijv. 50% van de gemeentelijke nieuwbouwgrondprijs
        - waarbij, omdat het ACE niet is bedoeld voor grote commerciële complexen, de gemeente de volledige grondprijs in rekening kan brengen in projecten waarbij bijv. (in de nieuwe situatie) niet-wonen meer bvo's heeft dan wonen.
- voor parkeren wordt géén grondprijs gerekend voor gesloopte parkeerplaatsen, maar wel de vaste afkoopsom van € 1.738 per gebouwde parkeerplaats (in de uitzonderlijke situatie wanneer meer parkeerplaatsen dan woningen worden gerealiseerd, kan de gemeente een hogere prijs per plaats rekenen)

Voordelen t.o.v. het huidige ACE:

- het wordt goedkoper om woningen terug te bouwen voor gesloopte niet-woonfuncties
- de huidige "schotten" verdwijnen (dus niet meer betalen voor iets wat je niet realiseert, zoals nu wel het geval kan zijn bij ACE niet-wonen)
- ACE wordt goedkoop voor DAEB-nieuwbouw, en duurder voor niet-DAEB bouwen

Samengevat:
Het nieuwe ACE leidt tot een grondprijs, die is opgebouwd uit:

- € 4.756 per oude, gesloopte woning
- € 70 / m2 bvo gesloopte niet-woonfunctie
- Geen bijbetaling voor nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen en/of m2 bvo sociaal-maatschappelijk
- Bijbetaling (één van de 3 opties) voor iedere gerealiseerde koopwoning
- Bijbetaling 50% gemeentelijke grondprijs voor iedere gerealiseerde m2 bvo commercieel niet-wonen
- € 1.738 per gerealiseerde gebouwde parkeerplaats

Hiermee worden "dubbeltellingen" (de huidige schotten) voorkómen.

Formulering van de bestemming van de middelen die de gemeente verkrijgt uit de canonherzieningen van corporatiebezit.

Ter bespreking op de Stuurgroep van 8 maart 2016

Het opheffen van het Stimuleringsfonds betekent in principe 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.

Waar discussie over is, is de omschrijving van deze doeleinden. Hieronder een voorstel van de HA en AFWC voor een definitie en het voorstel vanuit de gemeente.

Voorstel van HA en AFWC.

De gemeente zet de middelen in voor

1. fysieke stedelijke vernieuwing in buurten (buurtcombinaties) met een onder gemiddelde leefbaarheidsscore (WiA) en relatief veel corporatiebezit (>30%). 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 en het bevorderen stedelijke buurten met een gemengd woningaanbod. Deze investeringen kunnen in samenhang met investeringen van corporaties worden gedaan, maar ook op zichzelf staan. (NB Gewoon of groot onderhoud wordt er niet toegerekend)
2. Het mogelijk maken van de nieuwbouw van sociale huurwoningen door corporaties door het afdekken van tekorten in grond exploitaties, in bestaande en nieuwe buurten.

Voorstel gemeente

De gemeente zet de middelen in voor

1. fysieke stedelijke vernieuwing in buurten met corporatiebezit
2. het mogelijk maken van sociale nieuwbouw.

Ad 1) Bij fysieke stedelijke vernieuwing 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) Fysieke stedelijke vernieuwing kan ook bestaan uit investeringen in nieuwe locaties die grenzen aan de hierboven bedoelde buurten (in- en aanbreidingslocaties; transformatiegebieden).

Ad 2) Bij sociale nieuwbouw gaat het om het opnemen van een aandeel door corporaties te realiseren sociale huurwoningen in grondexploitaties door het afdekken van grondexploitatietekorten.

Formulering van de bestemming van de middelen die de gemeente verkrijgt uit de canonherzieningen van corporatiebezit.

Ter bespreking op de Stuurgroep van 8 maart 2016

Het opheffen van het Stimuleringsfonds betekent in principe 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.

Waar discussie over is, is de omschrijving van deze doeleinden. Hieronder een voorstel van de HA en AFWC voor een definitie en het voorstel vanuit de gemeente.

Voorstel van HA en AFWC.

De gemeente zet de middelen in voor

1. fysieke stedelijke vernieuwing in buurten (buurtcombinaties) met een onder gemiddelde leefbaarheidsscore (WiA) en relatief veel corporatiebezit (>30%). 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 en het bevorderen stedelijke buurten met een gemengd woningaanbod. Deze investeringen kunnen in samenhang met investeringen van corporaties worden gedaan, maar ook op zichzelf staan. (NB Gewoon of groot onderhoud wordt er niet toegerekend)
2. Het mogelijk maken van de nieuwbouw van sociale huurwoningen door corporaties door het afdekken van tekorten in grond exploitaties, in bestaande en nieuwe buurten.

Voorstel gemeente

De gemeente zet de middelen in voor

1. fysieke stedelijke vernieuwing in buurten met corporatiebezit
2. het mogelijk maken van sociale nieuwbouw.

Ad 1) Bij fysieke stedelijke vernieuwing 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)
Fysieke stedelijke vernieuwing kan ook bestaan uit investeringen in nieuwe locaties die grenzen aan de hierboven bedoelde buurten (in- en aanbreidingslocaties; transformatiegebieden).

Ad 2) Bij sociale nieuwbouw gaat het om het opnemen van een aandeel door corporaties te realiseren sociale huurwoningen in grondexploitaties door het afdekken van grondexploitatietekorten.

Gemeente Amsterdam
amsterdamse federatie van woningcorporaties

Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

Voorstel

Aan	Stuurgroep Samenwerkingsafspraken – bijeenkomst d.d. 8 maart 2016
Van	Werkgroep Financien
Datum	25 feb 2016

Vooraf

Het gaat om instemming met de nieuwe systematiek. Over de precieze bedragen moeten nog afspraken worden gemaakt. De Werkgroep Marktconforme Erfpacht bereidt dit voor. Planning is vervolgens Werkgroep Financiën 29 maart en Stuurgroep 5 april.

Gevraagde beslissing

Instemmen met de volgende uitwerking van artikel 35 in de Samenwerkingsafspraken:

(1) Grondprijs sociale nieuwbouwwoning (nieuwe uitgifte):
- Bij nieuwbouw van sociale woningen met een aanvangshuur onder de huurliberalisatiegrens geldt een vaste grondprijs van € x per m2 gbo, ongeacht locatie,
- Ter bespreking: woningen kleiner dan 30 m2 gbo → zie voorstel corporaties

(2) Erfpachtafdracht bij verkoop sociale woningen:

Bij verkoop van een sociale woning betaalt de corporatie voor de bestemmingswijziging aan de gemeente € x per m2 gbo, waarbij:
- gemeente en corporaties, op basis van marktwaardeniveau van de 22-gebieden, per gebied een vast bedrag per m2 gbo vastleggen;
- geen onderscheid geldt voor een eengezins- of meergezinswoning;
- het gbo van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte uitgangspunt is bij de berekening van de afdracht.

(3) Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie
- Voor geliberaliseerde woningen wordt jaarlijks door de gemeente een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") van € x % van het extra huurbedrag, als het gaat om verhuringen boven de sociale huurgrens, bij de corporaties in rekening gebracht.
- 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.
- De corporaties leveren hiertoe jaarlijks aan de gemeente een lijst met daadwerkelijk geliberaliseerde woningen, inclusief de ontvangen huur.
- Ter bespreking: geldt de afdracht voor alle geliberaliseerde woningen of alleen voor woningen die vanaf nu geliberaliseerd worden.

(4) Rekenmodel
- budgetneutraliteit met betrekking tot het aanpassen van de erfpachtrelatie (uitwerking artikel 35) zal worden bepaald op basis van een gezamenlijk door partijen opgesteld Rekenmodel.
- budgetneutraliteit wordt bepaald op basis van de modelmatige benadering in dit rekenmodel.
- budgetneutraliteit wordt geënt op de situatie van het dynamisch evenwicht. Zolang dat evenwicht er nog niet is, is er sprake van een ingroeimodel/compensatie.
- er vinden geen nacalculaties plaats. Partijen realiseren zich dat de praktijk niet overeen zal komen met de aannames in het rekenmodel.
- Het aanpassen van de erfpachtrelatie vindt zowel voor het hanteren van nieuwe sociale grondprijzen, de erfpachtafdracht bij verkoop van een sociale woning en de aanvullende canon bij huurliberalisatie per 01.07.2016 plaats.

Artikel 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.

Inleiding

De Werkgroep Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen heeft, in het kader van de nadere uitwerking van artikel 35, de opdracht gekregen om te verkennen:
- o Hoe marktconformiteit in relatie tot eenvoud vorm kan worden gegeven;
- o Hoe budgetneutraliteit kan worden uitgewerkt;
- o Hoe nieuwe afspraken vooruit lopen en aansluiten op de scheiding in DAEB-niet DAEB.

In onderliggende notitie is het resultaat hiervan te vinden. De verkenning heeft geleid tot een voorstel voor een aanpassing van de erfpachtrelatie op de volgende punten:
(1) Grondprijs sociale nieuwbouwwoning
(2) Erfpachtafdracht bij verkoop
(3) Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie

Hiernaast wordt een voorstel gedaan voor het te hanteren rekenmodel (4), ten behoeve van de bepaling van budgetneutraliteit voor beide partijen.

NB Er wordt geen voorstel gedaan voor de daadwerkelijk te hanteren erfpachtbedragen. Gesprekken hierover vinden op een andere tafel plaats.

Afbakening
- De Vereenvoudiging ACE is buiten beschouwing gelaten. Er is een aparte werkgroep die hiervoor voorstellen zal doen.
- Een evt. overstap naar eeuwigdurende erfpacht maakt geen onderdeel uit van de Samenwerkingsafspraken en deze opdracht.

(1) Nieuwbouw sociale grondprijs - lagere 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

De vaste grondprijzen gelden niet voor woningen met een gbo < 30 m2. Voor kleine (studenten)woningen (gbo < 30 m2) wordt de grondprijs voor corporaties op dezelfde (residuele) wijze berekend als bij marktpartijen (met huurniveaus en BAR).

Nieuwe systematiek – vaste grondprijs per m2 gbo

De grootste veranderingen in het voorstel, ten opzichte van de huidige systematiek, zijn:

- Er geldt één sociale grondprijs voor heel Amsterdam. We laten de indeling in marktgebieden los.
- Er geldt één vaste sociale grondprijs per m2 gbo. We laten de vaste afkoopsom per woning los. Het uitgangspunt dat een gemiddelde sociale huurwoning een omvang heeft van 85-90 m2 wordt losgelaten.

Wat wordt gehandhaafd is dat de sociale grondprijs gerelateerd is aan afgekochte voortdurende erfpacht van 52 jaar, onder de AB 1998. Net als nu kan hierbij met bijbetaling voor 77 jaar worden afgekocht

Nog uit te werken bij het vaststellen van een nieuwe sociale grondprijs per m2 is het onderscheid tussen kleine (studenten)woningen met een gbo < 30 m2 en sociale woningen > 30 m2.
De Werkgroep Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen stelt hierbij de volgende opties voor:

a. Er geldt één vaste sociale grondprijs per m2 gbo. We maken geen onderscheid in gbo maar stellen een *minimale* grondprijs per woning vast.
b. Er geldt één vaste sociale grondprijs per m2 gbo voor woningen met een gbo > 30 m2. Voor kleine (studenten)woningen (gbo < 30 m2) wordt de grondprijs voor corporaties, op dezelfde (residuele) wijze berekend als bij marktpartijen (met huurniveaus en BAR).
c. We introduceren 2 vaste sociale grondprijzen per m2 gbo: één grondprijs voor woningen > 30 m2 en één grondprijs voor woningen > 30 m2.

Voorstel uitwerkingsafspraken

- Bij nieuwbouw van sociale woningen met een aanvangshuur onder de huurliberalisatiegrens geldt een vaste grondprijs van € x per m2 gbo, ongeacht locatie,
- PM: woningen kleiner dan 30 m2 gbo

(2) Erfpachtafdracht bij verkoop – (meer) marktconforme erfpacht

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 – drie opties
Het voorstel is om het te betalen erfpachtbedrag voor de bestemmingswijziging meer marktconform te maken.
De Werkgroep Marktconforme Erfpacht en sociale grondprijzen heeft hierbij verschillende opties onderzocht op de criteria:

- Marktconformiteit van de methode (houdt methode rekening met oppervlakte, locatie en type woning?)
- Objectiviteit en beschikbaarheid gegevens (is de input voor de berekening makkelijk, duidelijk en onomstreden beschikbaar?)
- Praktische uitvoerbaarheid (kan het eenvoudig, zonder extra kosten, uitzoekwerk of berekeningen?)
- Overzichtelijk (kan het aantal mogelijkheden/omschrijvingen van de methode beknopt blijven?)

Van de circa 10 onderzochte opties zijn er drie overgebleven die alle drie acceptabel zijn, deze drie opties worden voorgelegd aan de Werkgroep Financiën.

OPTIE 1 - 22 verschillende bedragen voor de 22 gebieden (ongeacht woninggrootte)
Voordelen:

- Makkelijk uitvoerbaar, niet foutgevoelig
- Minder grofmazig dan de huidige werkwijze

Nadelen:

- Houdt geen rekening met woninggrootte (niet marktconform).
- Valt voor corporaties "zoet" (bij grote woningen) maar ook "zuur" (bij kleine woningen) uit.

OPTIE 2 - Een bedrag per m2 gbo, op basis van marktwaardeniveau voor de 22 gebieden, zowel voor EGW als voor MGW
Voordelen:

- Benadert goed de werkelijke grondwaarde; houdt rekening met woninggrootte en met lokatie

Nadelen:

- M2 gbo in splitsingsakte klopt niet altijd (corpo-administratie, WOZ-m2 en erfpacht-splitsingsakte m2 wijken vaak van elkaar af). Dit moet door de partijen als een gegeven worden genomen (zoet en zuur, geen discussie achteraf, extra opmeten zou kostenverhogend werken).
- Voor een notaris, mede vanwege het aantal m2, lastiger uitvoerbaar en hierdoor meer foutgevoelig.

OPTIE 3 - De WOZ-waarde, vermenigvuldigd met één van de 4 grondquotes (gebied 1, gebied 2, gebied 3 MGW, gebied 3 EGW)

Voordelen:

- Benadert redelijk de werkelijke grondwaarde (WOZ houdt rekening met woninggrootte en locatie)
- Geen foutgevoelige m2's enz. nodig voor de berekening (dus makkelijk uitvoerbaar)
- Bij VES wordt ook gerekend met WOZ-waarde. Kan handig zijn dat dit op elkaar aansluit. Overstap naar op termijn buurtstraatquote (waar VES mee gaat werken) is wsl eenvoudig.

Nadelen:

- Vier grondquotes zijn nog wel redelijk grofmazig

De Werkgroep Financiën heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor Optie 2 "Een bedrag per m2 gbo, op basis van marktwaardeniveau voor de 22 gebieden, zowel voor EGW als MGW".
Verder uitwerking van deze optie moet nog plaatsvinden: wat worden de bedragen per gebied, hoe vindt indexatie plaats?



Voorstel uitwerkingsafspraken

Bij verkoop van een sociale woning betaalt de corporatie voor de bestemmingswijziging aan de gemeente € x per m2 gbo, waarbij:

- Gemeente en corporaties, op basis van marktwaardeniveau van de 22-gebieden, per gebied een vast bedrag per m2 gbo vastleggen;
- Geen onderscheid geldt voor een eengezins- of meergezinswoning;
- Het gbo van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte uitgangspunt is bij de berekening van de afdracht.

(3) Afdracht bij huurliberalisatie – (meer) marktconforme erfpacht

Op dit moment wordt er bij huurliberalisatie geen aanvullende erfpacht afgedragen.
Er is derhalve sowieso sprake van een geheel nieuwe systematiek.

De werkgroep Marktconforme Erfpacht heeft geconcludeerd dat de voorkeur, wat betreft afdracht bij huurliberalisatie, uitgaat naar de variant: *De gemeente heft jaarlijks een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") over de verhuringen boven de sociale huurgrens.*
Deze canon wordt:

- Niet vastgelegd in het erfpachtcontract;
- Wel vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit 2016 (UB2016);
- Gebaseerd op het huurverschil (per woning) tussen de werkelijk geïnde huur (dus niet de maximaal mogelijke huur) en de huurgrens;
- Geïnd o.b.v. een jaarlijkse opgave van de corporaties, o.b.v. de DVI-norm. NB Hierbij gaat het alleen om woningen met een niet-DAEB huurcontract (in de zin van de Woningwet): woningen die bij start-verhuur boven de huurgrens zitten.

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 geliberaliseerde woningen. Voor de woningen met boveninflatoire huurstijging is daadwerkelijke liberalisatie aan de orde wanneer bij mutatie de woning niet terugvalt in de sociale sector.
De corporaties zullen aan de gemeente jaarlijks een lijst met deze woningen, incl. de ontvangen huur, overleggen.

Voordeel van het koppelen van de afdracht aan de werkelijk geinde huur is dat marktcontraire verhuur in het middensegment niet financieel wordt "afgestraft".
Voordelen zijn verder dat er vooralsnog geen wijziging van het erfpachtcontract hoeft plaats te vinden en het systeem (mede hierdoor) redelijk makkelijk uitvoerbaar is[1].

Nadeel van deze systematiek is dat er geen directe relatie is tussen erfpachtafdracht, marktwaarde en de hieraan gerelateerde grondwaarde. In die zin is het niet marktconform.

Voorstel uitwerkingsafspraken

- Voor geliberaliseerde woningen wordt jaarlijks door de gemeente een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") van € x % van het extra huurbedrag, als het gaat om verhuringen boven de sociale huurgrens, bij de corporaties in rekening gebracht.
- 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.
- De corporaties leveren hiertoe jaarlijks aan de gemeente een lijst met daadwerkelijk geliberaliseerde woningen, inclusief de ontvangen huur.

[1] 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.

(4) Rekenmodel

In de Samenwerkingsovereenkomst is in art. 38 vastgelegd dat de nieuwe afspraken in principe budgettair neutraal moeten zijn ten opzichte van de huidige afspraken.

Artikel 38
De nieuwe en nog uit te werken financiële afspraken zijn in principe budgettair neutraal voor de gemeente en de gezamenlijke corporaties ten opzichte van de huidige afspraken.

In bijgevoegd rekenmodel is door de Werkgroep Marktconforme Erfpacht weergegeven hoe kan worden bepaald of de nieuwe afspraken m.b.t. de erfpachtrelatie (art 35) budgetneutraal uitpakken.

Uitgangspunten hierbij zijn:
- De aantallen zoals opgenomen in de Samenwerkingsafspraken worden aangehouden voor de periode 2016 – 2019, dit betekent: nieuwbouw van 800 reguliere sociale woningen en 400 studentenwoningen per jaar.
- Het Rekenmodel is een vereenvoudigde weergave van de financiële afspraken over marktconforme erfpacht bij verkoop en liberalisatie en lagere sociale grondprijzen bij nieuwe uitgifte
- ten behoeve van de eenvoud is er uitgegaan van meergezinswoningen (geen onderscheid in egw/mgw) en is complexgewijze verkoop geen aparte categorie.
- budgetneutraliteit wordt bepaald op basis van de modelmatige benadering in dit rekenmodel.
- budgetneutraliteit wordt geënt op de situatie van het dynamisch evenwicht. Zolang dat evenwicht er nog niet is, is er sprake van een ingroeimodel/compensatie.
- er vinden geen nacalculaties plaats. Partijen realiseren zich dat de praktijk niet overeen zal komen met de aannames in het rekenmodel.
- ACE is niet meegenomen, deze specifieke financiële afspraken worden betrokken bij de vereenvoudiging van het ACE

De Werkgroep Marktconforme Erfpacht stelt voor om in te stemmen met het Rekenmodel en de aannames die hierin zijn opgenomen m.b.t. de volgende aantallen:
- Verdeling nieuwbouw naar nieuwe uitgifte en ACE
- verdeling nieuwbouw naar regulier en studenten
- verdeling nieuwbouw naar marktgebied 1, 2 en 3
- verdeling verkopen naar marktgebied 1, 2 en 3
- verdeling liberalisering naar marktgebied 1, 2 en 3

Deze verdeling is gebaseerd op de projectlijst van de Werkgroep Productie (nieuwbouw) en gegevens van de AFWC (huurliberalisatie en verkoop).

NB De weergegeven erfpachtbedragen bij de nieuwe financiële afspraken in het Rekenmodel hebben geen formele status en zijn indicatief. Over de hoogte van deze bedragen wordt op een andere tafel gesproken.

Overgangsproblematiek nieuwe uitgifte

Een belangrijk punt is, hoe om te gaan met de reeds geplande uitgiften in de komende jaren, waarbij reeds in grondexploitaties gerekend is o.b.v. de huidige (hogere) grondprijzen voor sociale woningen. Opties zijn:

- Vooraf compenseren: in het totale financiële plaatje gaat "ingroei" en/of compensatie komen om de corporaties te compenseren voor het feit dat ze vanaf 1-7-2016 al wel hogere verkoopafdracht, maar nog niet meteen lagere grondprijzen betalen. Dit betekent dat een inventarisatie nodig is van het aantal geplande uit te geven woningen onder de oude grondprijzen (projecten waarvoor reeds grondprijsovereenkomsten zijn afgesloten).
- Per uitgifte compenseren: de corporatie betaalt na 1-7- 2016 de nieuwe, lage grondprijs, ook als het gaat om reeds gecontracteerde "oude" uitgiften. De grondexploitatie van de gemeente wordt hiervoor (intern gemeentelijk) gecompenseerd, door de hogere verkoopafdracht die corporaties betalen aan het Vereveningsfonds.

De laatste optie heeft de voorkeur van de Werkgroep Marktconforme Erfpacht. Deze optie lijkt minder discussie (op voorhand) op te leveren over al dan niet vastgelegde grondprijsafspraken bij projecten.

Ingroeimodel/compensatie

Wat de hoogte is van de benodigde financiële compensatie voor de gezamenlijke corporaties in de periode 2016-2019, is afhankelijk van de uiteindelijke erfpachtbedragen die worden uitonderhandeld. Het Rekenmodel geeft hier nu geen uitsluitsel over.

Compensatie kan vervolgens op verschillende manieren plaatsvinden:

- ingroeimodel: bijv. de hogere erfpachtafdracht bij verkoop niet direct in laten gaan, maar stapsgewijs
- inzet Stimuleringsfonds, bijv. vrijval in het Gronddeel

De Werkgroep Marktconforme Erfpacht heeft dit verder niet besproken. (NB dit punt hangt samen met het vorige punt, de wijze waarop om wordt gegaan met overgangsproblematiek)

Voorstel uitwerkingsafspraken

- budgetneutraliteit met betrekking tot het aanpassen van de erfpachtrelatie (uitwerking artikel 35) zal worden bepaald op basis van een gezamenlijk door partijen opgesteld Rekenmodel.
- budgetneutraliteit wordt bepaald op basis van de modelmatige benadering in dit rekenmodel.
- budgetneutraliteit wordt geënt op de situatie van het dynamisch evenwicht. Zolang dat evenwicht er nog niet is, is er sprake van een ingroeimodel/compensatie.
- er vinden geen nacalculaties plaats. Partijen realiseren zich dat de praktijk niet overeen zal komen met de aannames in het rekenmodel.
- Het aanpassen van de erfpachtrelatie vindt zowel voor het hanteren van nieuwe sociale grondprijzen, de erfpachtafdracht bij verkoop van een sociale woning en de aanvullende canon bij huurliberalisatie per 01.07.2016 plaats.

Voortgang werkgroep Duurzaamheid voor Stuurgroep 8 maart 2016

In de werkgroep duurzaamheid wordt constructief en in een goede sfeer gewerkt aan het tot stand brengen van afspraken over de verduurzaming van de woningvoorraad. Er zijn twee sessies geweest, één over zon en één over verduurzaming woningen. Maandag 7 maart 2016 volgt de derde sessie (over warmte) en in de week van 21 maart 2016 wordt een afrondende sessie ingepland, waarin de tekstvoorstellen worden besproken die begin april 2016 aan het Bestuurlijk Overleg worden voorgelegd.

De gemeente heeft aangegeven dat het college hoge verwachtingen heeft van de afspraken m.b.t. duurzaamheid; betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn daarbij essentiële randvoorwaarden.
De corporaties stellen de doelstellingen van de gemeentelijke 'stip op de horizon' niet ter discussie, maar willen met de Huurdersvereniging en de gemeente werken aan een realistisch plan om deze zoveel als mogelijk te realiseren. De Huurdersvereniging Amsterdam gaat hierin mee, voor zover dat niet leidt tot hogere lasten voor de huurders van sociale huurwoningen.

De werkgroep brengt de mogelijkheden voor verduurzaming in kaart en ook de belemmeringen die verhinderen dat snel resultaten worden geboekt. In eerste instantie ligt de focus op daar waar geen belemmeringen zijn (quick wins); daarnaast stelt de werkgroep een gezamenlijke lobbyagenda op naar het rijk.

Zon

M.b.t. zon liggen er veel kansen voor een grootschalige uitrol van PV op corporatiedaken. Uitgangspunt is dat de corporaties niet zelf investeren (off balance), maar hun daken ter beschikking stellen van Esco's. De werkgroep is optimistisch over het komen tot afspraken, al is een en ander wel mede afhankelijk van hoe risico's (o.a. de mogelijkheden van saldering in de toekomst en de toepassing van welstandregels in de praktijk) kunnen worden ondervangen.

Verduurzaming woningvoorraad

M.b.t. verduurzaming van de bestaande woningvoorraad gaan de corporaties uit van een planaanbod van maximaal 16.000 te renoveren woningen, waarvan er in de praktijk 10.000 werkelijk tot uitvoering zullen komen. Dat leidt dan tot 25.000 labelstappen bij renovatie en onderhoud (10.000 x gemiddeld 2,5). Daarbij komen 12.000 labelstappen bij mutatie en 10.000 door sloop/nieuwbouw op dezelfde locatie. Opgeteld 47.000.
De gemeente heeft de corporaties gevraagd wat er voor nodig is om het aantal labelstappen bij renovatie/onderhoud fors op te hogen. Dat kan door het aantal woningen op te hogen en door woningen meer ingrijpend aan te pakken (onder andere door toevoeging van zon aan de plannen).
De corporaties gaan kijken wat de mogelijkheden zijn. Hierbij is het belangrijk de medewerking van bewoners te verwerven door meer in te spelen op de individuele wensen van bewoners en het uitvoeren van overlast veroorzakende maatregelen binnen de woning bij mutatie.
Verder moet het verhaal, dat het – naast energiebesparing en comfort – ook gaat om een duurzame wereld, weer meer onder de aandacht gebracht worden.
Tenslotte is gesproken over een 'pact' voor gebiedsgerichte aanpak in Nieuw-West, West en Noord, waarbij renovatie, energiebesparing en leefbaarheid elkaar versterken.

Labelstappen

De gezamenlijke conclusie uit het Vervolgonderzoek van de Rekenkamer is, dat labelstappen een bruikbare maat zijn voor verduurzaming van de woningen en de corporaties de noodzakelijke flexibiliteit bieden voor het nemen van concrete maatregelen. Ook verbetering comfort wordt hierbij meegenomen. We houden dus vast aan afspraken over labelstappen en we gaan – behalve

het bevestigen van de reeds lopende afspraak over de vervanging van alle open verbrandingstoestellen – geen afspraken maken op maatregelniveau. Wel gaan de corporaties onderzoeken hoe ze bij investeringen meer kunnen focussen op die maatregelen die niet alleen comfort/veiligheid verbeteren, maar ook daadwerkelijk tot een lagere energievraag leiden.

Warmte

Op 7 maart 2016 staat de sessie over warmte op het programma. Inzet van de gemeente is om te komen tot gebiedsgerichte afspraken over de toepassing van warmte bij renovatie. Voor de corporaties is met name een meer aantrekkelijke propositie m.b.t. de business case van belang.

Svz Woonlastenakkoord voor Stuurgroep Samenwerkingsafspraken 8 maart 2016

De werkgroep van de drie partijen zet in op een inhoudelijk stevig Woonlastenakkoord. Al snel was er binnen de werkgroep overeenstemming over de onderwerpen die het Woonlastenakkoord moet bevatten:

a) Vormgeven nieuwe regeling bijdrage in de woonlasten voor huishoudens met een inkomen tot en met 120% van het wettelijk sociaal minimum. Hiervoor heeft de gemeente € 3,5 miljoen uit de armoedemiddelen beschikbaar, ook van de corporaties wordt een bijdrage verwacht. Onderzoeken of corporaties de regeling richting eigen huurders kunnen/willen uitvoeren.
b) Een eenduidige afspraak over verlaging van de huur tot de huurtoeslaggrens (€ 710,68) wanneer door de jaarlijkse huurverhoging de huur boven de € 710, 68 komt en de huurder zonder huurtoeslag in verhouding tot zijn inkomen onredelijk hoge woonlasten krijgt.
c) De ontwikkeling van een regeling 'life-events': een regeling voor huishoudens die plotseling met een grote inkomstendaling te maken krijgen door bv werkloosheid, overlijden partner, etc.
d) Vroegtijdige actie bij schulden en huurachterstand.
e) Maatregelen om tot de energielasten omlaag te brengen.
f) Stimuleren en faciliteren van huurdersinitiatieven voor meer zelfbeheer.

ad a) Nieuwe regeling bijdrage in de woonlasten.

- De doelgroep van de nieuwe regeling is als volgt gedefinieerd: Amsterdamse huishoudens waarvan minstens één persoon 18 jaar of ouder is met een gezamenlijk inkomen tot en met 120% van het Wettelijk Sociaal Minimum (WSM) en een vermogen tot maximaal de vermogensnorm van de bijstandsregeling die te kampen hebben met relatief hoge woonlasten.
- De werkgroep heeft de volgende uitgangspunten voor de regeling geformuleerd:
    - De regeling zorgt er voor dat Amsterdamse huishoudens uit de doelgroep geen huur boven de aftoppingsgrens betalen.
    - De regeling geldt tot de huurtoeslaggrens (€ 710,68).
    - Zowel huurders in de sociale als in de particuliere huur moeten van de regeling gebruik kunnen maken.
- Met behulp van verschillende bestanden is berekend dat de doelgroep 10.257 huishoudens groot is.
- Concreet is de inzet van de werkgroep: voor alle huishoudens in de doelgroep wordt de huur tussen de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens teruggebracht tot maximaal de aftoppingsgrens.
- Het Algemeen Bestuur van de AFWC heeft 24 februari 2016 aangegeven positief tegenover het idee om er gezamenlijk voor te zorgen dat deze doelgroep een korting/verlaging/afslag krijgt tot aan de aftoppingsgrens..

Ad b) Verlaging van de huur tot onder € 710,68

Het – als dit gezien het inkomen van de huurder noodzakelijk is – terugbrengen van de huur tot onder de huurtoeslaggrens is bij veel corporaties al praktijk. Iedere corporatie vult dit op eigen wijze in. Het streven is – de AFWC bespreekt dit intern – of corporaties tot een eenduidige werkwijze kunnen komen. Die ook voor de huurders duidelijke werkwijze wordt als afspraak in het Woonlastenakkoord vastgelegd.

Ad c) Regeling Life-events (inkomensdaling door ontslag, overlijden partner, ziekte)

- De drie partijen bezien momenteel welke life-events reden kunnen zijn om als huurder met de corporatie over een tijdelijke verlaging van de huur in gesprek te kunnen gaan. Zo kan een daling van het huishoudkomen van een gezin met meerdere kinderen door het plotseling overlijden van een partner een reden zijn. Maar is plotselinge werkloosheid dat ook? Hier worden criteria over afgesproken.
- Vaak zal het bij life-events om een tijdelijke huurverlaging gaan. Als duidelijk is dat het inkomen voor een lange periode daalt moet worden bezien of verhuizen naar een andere woning met een lagere huur niet een beter alternatief is.
- De huidige gemeentelijke huisvestingsverordening biedt geen ruimte om in het geval van life-events een urgentieverklaring te krijgen. De verordening zal moeten worden aangepast.

Ad d) Vroegtijdige actie bij schulden en huurachterstand

Op dit punt is er al veel 'staand beleid'. De werkgroep komt niet met voorstellen voor nieuw beleid. In het Woonlastenakkoord wordt aandacht gegeven aan nut, noodzaak en successen van dit beleid en zal ingegaan worden op het belang dit beleid te monitoren en waar nodig aan te passen of uit te breiden.

Ad e) Energiebesparing

Naast de huur kunnen hoge energielasten voor mensen in de doelgroep van het Woonlasten-akkoord ook een fors percentage van het maandelijks te besteden budget in beslag nemen. De afgelopen jaren is hier meer aandacht voor gekomen ('energie-armoede'). De gemeenteraad is momenteel bezig met het vorm geven van de invulling van voor energiebesparing beschikbare financiële ruimte (1,25 mln uitvoering 'Warme voeten'). Er wordt een voorstel uitgewerkt waarbij door ASW en WSWonen tot energiecoach opgeleide vrijwilligers in drie a vier jaar tijd huis-aan-huis circa 10.000 adviezen op maat gaan geven. Daarbij reiken ze bespaarproducten (deels gratis) uit, zowel aan huurders als aan eigenwoningbezitters. Omdat zeker bij huurders in de doelgroep van het Woonlastenakkoord elke besparing direct bijdraagt tot iets meer ruimte in het altijd krappe huishoudbudget, wordt in het Woonlastenakkoord voorgesteld de groep minima door energiecoaches met voorrang te laten bezoeken.

Ad f) Stimuleren en faciliteren huurdersinitiatieven

Huurders geven steeds vaker aan dat ze zelf meer de regie willen nemen over (delen van het) het beheer van hun woongebouw en (gezamenlijke) woonomgeving. Ze willen bijvoorbeeld graag verantwoordelijk worden voor (de inhuur van) de schoonmaak in het gebouw, het onderhoud van de gezamenlijke binnentuin of onderdelen van het technisch onderhoud op zich nemen. De Amsterdamse corporaties zijn initiatieven van bewoners de afgelopen jaren steeds meer gaan faciliteren. In het Woonlastenakkoord wordt de omslag van faciliteren naar het door corporaties actief stimuleren van zelfbeheer door bewoners gemaakt. In het Woonlastenakkoord worden hierover concrete afspraken gemaakt.

Planning

De werkgroep komt 10 maart 2016 weer bijeen waarna de conceptteksten worden geschreven voor het Woonlastenakkoord. 17 maart 2016 worden de conceptteksten besproken in de werkgroep. Het Bestuurlijk Overleg Samenwerkingsafspraken is 16 maart 2016. Eventueel kunnen de - nog niet in de werkgroep besproken - conceptteksten al gedeeld worden op het Bestuurlijk Overleg van 16 maart 2016. Als dat niet kan, of onhandig is, dan worden de - in de werkgroep besproken – conceptteksten eerst besproken in de Stuurgroep en daarna ter besluitvorming voorgelegd in het Bestuurlijk Overleg van 18 april 2016.

Voorstel verbetering regeling 'van Hoog naar Laag'

Voor de Stuurgroep Samenwerkingsafspraken 8 maart 2016

De werkgroep heeft onderstaand voorstel voor een verbetering van de regeling uitgewerkt.
Er blijven nog punten over die wij aan de Stuurgroep 8 maart 2016 ter bespreking voorleggen.

Beslispunten Stuurgroep

1. Een keuze te maken voor wel of niet een maximum aan een huursprong naast het passend toewijzen bij huurtoeslaggerechtigden
2. Een keuze te maken voor wel of niet maatwerk met maximum aan huursprong bij niet – huurtoeslaggerechtigden
3. In stemmen met een opdracht aan WoningNet om de uitvoerbaarheid in WoningNet te onderzoeken direct na het overleg in de Stuurgroep
4. In stemmen met onderzoek naar een andere optie om mensen met een Wmo-indicatie jonger dan 65 jaar in aanmerking te laten komen voor voorrang in de regeling.

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;
- Alleen verhuizingen binnen de eigen buurt
- Huursprong bij verhuizen van oude naar de nieuwe woningen

Voorstel verbeterde regeling

(als uitwerking van afspraak nr. 22 van de Samenwerkingsafspraken)

- Alle corporaties nemen deel en verhuizingen tussen de corporaties worden mogelijk.
- Verhuizen in kader van de regeling wordt niet meer beperkt tot de eigen buurt maar kan in de hele stad.
- Het gaat via WoningNet, de doelgroep (zie hieronder) krijgt voorrang (type woning zie hieronder) eigen verantwoordelijkheid om een geschikte woning te zoeken
- De kandidaten met huurtoeslag worden passend toegewezen (aftoppingsgrens) met een maximum aan huursprong (geen overeenstemming in werkgroep)
- Kandidaten zonder huurtoeslag worden met maatwerk een woning toegewezen. Ook hier geldt een maximum huursprong (geen overeenstemming in werkgroep)
- 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 indien een wooncoach gewenst is.

Aantal aspecten van bestaande regeling blijven geldend

- Huishoudens waarvan tenminste een lid 65 jaar of ouder is
- Mensen met een Wmo-indicatie voor een verhuiskostentegemoetkoming (jonger dan 65 jaar).
- Woningen gelegen op de begane grond, 1 hoog of met een lift bereikbaar.

Toelichting op de beslispunten

Ad 1. en 2. Huurmatiging i.v.m. huursprong

Ad 1. Huurtoeslaggerechtigden
De Federatie en de HA zien het passend toewijzen aan huurtoeslaggerechtigden als een goede invulling aan de huurmatiging zoals bedoeld in Samenwerkingsafspraken. De gemeente sluit zich daarbij aan maar vindt dat huurtoeslaggerechtigden - na het passend toewijzen - niet meer dan een maximale huursprong van € xx (bijvoorbeeld € 50) mogen hebben. Als een bewoner na huurtoeslag een huursprong heeft die hoger is dan dat bedrag, moet dat worden gecompenseerd. Voor huurtoeslagontvangers gaat het dus om het bedrag waarbij ze niet worden gecompenseerd door de huurtoeslag (tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens worden de huishoudens voor 65% gecompenseerd door de huurtoeslag en tussen de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens worden ouderen nog voor 40% gecompenseerd door de huurtoeslag).

Ad 2. Niet-huurtoeslaggerechtigden
De Federatie en de HA doen geen uitspraak over de niet-huurtoeslaggerechtigden. De gemeente vindt dat voor niet-huurtoeslaggerechtigden maatwerk aan de orde is. Bekeken moet worden wat deze huurders aan huur kunnen betalen. De reden voor maatwerk is dat ouderen zonder huurtoeslag het volle pond aan huur moeten betalen. Soms is hun inkomen net boven de norm om huurtoeslag te krijgen en hun inkomen neemt niet meer toe. Een huur op of net onder de aftoppingsgrens ken een grote huursprong betekenen. Dus is maatwerk hier gewenst waarbij de huursprong ten hoogste €xx mag zijn ten opzichte van de achtergelaten woning.

Ad 3 en 4. Regeling via voorrang op WoningNet
Ouderen kunnen nu al met voorrang in WoningNet reageren op woningen gelegen op de begane grond, 1 hoog of met een lift bereikbaar.
Voor kandidaten met Wmo-verhuisindicatie geldt nu dat zij niet via WoningNet kunnen meedoen aan de regeling. Daarom wordt de Stuurgroep gevraag in te stemmen met een opdracht aan WoningNet om te onderzoeken om mensen met een Wmo-indicatie jonger dan 65 jaar in aanmerking te laten komen voor de regeling.

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)"

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 volgens deze regeling te realiseren.

Voorstel Verbetering regeling 'van Groot naar Beter'

Voor bespreking in Stuurgroep Samenwerkingsafspraken 8 maart 2016

De werkgroep heeft onderstaand voorstel voor een verbetering van de regeling uitgewerkt.
Er blijven nog punten over die wij aan de Stuurgroep 8 maart 2016 ter bespreking voorleggen.

Beslispunten Stuurgroep

1. Een keuze te maken voor wel of niet een maximum aan een huursprong naast het passend toewijzen bij huurtoeslaggerechtigden;
2. Een keuze te maken voor wel of niet maatwerk met maximum aan huursprong bij niet – huurtoeslaggerechtigden;
3. In stemmen met een opdracht aan WoningNet om de uitvoerbaarheid in WoningNet te onderzoeken direct na het overleg in de Stuurgroep.

Aanleiding

De regeling Van groot naar beter bestaat al een aantal jaar, maar wordt beperkt gebruikt (<10 p.j.). 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

Voorstel verbeterde regeling

Drie corporaties werkten de afgelopen periode een voorstel uit om de bestaande regeling te vereenvoudigen en breder inzetbaar te maken.

- Verhuizen ook tussen corporaties
- 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.
- De kandidaten worden passend toegewezen (aftoppingsgrens).

Het voorstel van de corporaties is besproken in de commissie Verhuur en Beheer van 14 februari en werkbaar geacht.

Aantal aspecten van bestaande regeling blijven geldend

- Huishoudens 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 maximum bedrag geldt, blijven van kracht.

Toelichting op de beslispunten

Ad 1. en 2. Huurmatiging i.v.m. huursprong

Ad 1. Huurtoeslaggerechtigden
De Federatie en de HA zien het passend toewijzen aan huurtoeslaggerechtigden als een goede invulling aan de huurmatiging zoals bedoeld in Samenwerkingsafspraken. De gemeente sluit zich daarbij aan maar vindt dat huurtoeslaggerechtigden - na het passend toewijzen - niet meer dan een maximale huursprong van bijvoorbeeld € 50 mogen hebben. Als een bewoner na huurtoeslag een huursprong heeft die hoger is dan dat bedrag, moet dat worden gecompenseerd. Voor huurtoeslagontvangers gaat het om het bedrag waarbij ze niet worden gecompenseerd door de huurtoeslag (tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens worden de huishoudens voor 65% gecompenseerd door de huurtoeslag en tussen de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens worden ouderen nog voor 40% gecompenseerd door de huurtoeslag).

Ad 2. Niet-huurtoeslaggerechtigden
De Federatie en de HA doen geen uitspraak over de niet-huurtoeslaggerechtigden. De gemeente vindt dat voor niet-huurtoeslaggerechtigden maatwerk aan de orde is. Bekeken moet worden wat deze huurders aan huur kunnen betalen. De reden voor maatwerk is dat ouderen zonder huurtoeslag het volle pond aan huur moeten betalen. Soms is hun inkomen net boven de norm om huurtoeslag te krijgen en hun inkomen neemt niet meer toe. Een huur op of net onder de aftoppingsgrens ken een grote huursprong betekenen. Dus is maatwerk hier gewenst waarbij de huursprong ten hoogste €xx mag zijn ten opzichte van de achtergelaten woning

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 gebruik gemaakt hebben. Het streven is om tenminste 100 verhuizingen volgens deze regeling te realiseren.

Tijdelijke contracten voor Stuurgroep 8 maart 2016

Afspraak in de Samenwerkingsafspraken

20 *We spreken af dat een deel van de woningvoorraad wordt verhuurd met tijdelijke contracten. Het gaat daarbij om jongeren en starters (tot 28 jaar) op de woningmarkt. We bepalen voor 1 januari 2016 hoe groot dit* ***aandeel*** *zal zijn en op* ***welke*** *woningen het betrekking heeft.*

Voorstel Gemeente

Maximaal 30% van reguliere verhuringen met jongerencontract aan jongeren tot 28 jaar
Het voorstel is om maximaal 30% van de reguliere verhuringen met een jongerencontract te verhuren. Van de ca. 3.500 reguliere verhuringen wordt maximaal 30% met een jongerencontract verhuurd (dus 15% van het totale aantal verhuringen). Voor de overige verhuringen (kwetsbare groepen, sv-urgenten en vrije ruimte) geldt geen maximum percentage. Hier is maatwerk nodig.

Circa 34% van de actief woningzoekenden (die 10 keer of meer hebben gereageerd) is een jongere tot 28 jaar. Het jaarlijkse aantal verhuringen aan jongeren tot 28 jaar is nu circa 20% (712 woningen in 2014). Er komt dus meer aanbod voor jongeren met de 30%. Daar staat tegenover dat de leeftijdsgrens twee jaar hoger komt te liggen dan het huidige jongerencontract en dat jongeren niet langer met voorrang een woning met een regulier contract kunnen huren. Verder is de mutatiegraad van huurwoningen met een regulier huurcontract ca. 4%. Met een 5-jaarcontract is de mutatiegraad ca. 20%.

Type woningen
Het voorstel is om vast te houden aan de huidige eisen die gesteld worden aan een jongerenwoning: 40m2 binnen de ring A10 (exclusief stadsdeel Noord) en 50m2 buiten de ring A10 (inclusief stadsdeel Noord).

Niet verplicht
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. Zij krijgen dan natuurlijk geen voorrang.

Reactie Corporaties op het voorstel
De corporaties willen een voorraadafspraak maken die eerst wat groter is, en die na pakweg 5 jaar, of geleidelijk, kleiner wordt wanneer het de gewenste massa ongeveer heeft. Voorstel is om ongeveer 15% van de reguliere voorraad te labelen, die na een jaar of 5 verlaagd kan worden tot 7 a 8%. De corporaties zien de 30% niet als een maximum maar als een streefgetal. Zij geven aan dat als de beoogde 30% binnen deze collegeperiode moet worden bereikt, men in het begin wellicht even hoger dan die 15% moet gaan zitten. De corporaties voegen er aan toe dat deze voorraadafspraak niet in beton gegoten moet worden maar dat men moeten blijven monitoren.

Voor wat betreft het type woningen willen de corporaties geen harde grens zoals de gemeente voorstelt.

Reactie HA op het voorstel
Voor de HA is het maximum percentage dat verhuurd kan worden met een jongerencontract wellicht aan de hoge kant.

Beslispunten voor de Stuurgroep

- Kan de Stuurgroep instemmen met het percentage van maximum 30% van de reguliere verhuringen (dus 15% van het totaal aantal verhuringen) dat met een jongerencontract wordt verhuurd?
- Kiest de Stuurgroep voor een aanbiedingsafspraak of voor een voorraadafspraak?
- Kan de Stuurgroep instemmen met het voorstel dat voor de niet-reguliere verhuringen (kwetsbare groepen waaronder statushouders, SV-urgenten, 5% regeling) het verhuren met jongerencontracten maatwerk is? En dat voor die groepen geen maximum geldt?
- Kiest de Stuurgroep wel of niet voor een begrenzing van de oppervlakte van de woning zoals voorgesteld (40m2 binnen de Ring en 50 m2 buiten de Ring)?

Memo Aangepast Convenant Verkoop 2015 – 2020

Voor de Stuurgroep Samenwerkingsafspraken van 8 maart 2016

In de afgelopen maanden is overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de HA en de AFWC om te komen tot een aangepast Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen (in 2011 gesloten voor de periode 2011 – 2020) op basis van de in juni 2015 gemaakte samenwerkingsafspraken.
Een aantal van de in de Samenwerkingsafspraken gemaakte afspraken hebben betrekking op zaken die in voornoemd convenant zijn geregeld.

De overleggen verliepen constructief. Het gevaar is natuurlijk altijd dat veel meer zaken aan de orde komen dan alleen die punten waar in de Samenwerkingsafspraken overeenstemming over was bereikt. Daar zijn wij soepel mee omgegaan maar uitgangspunt was wel: het huidige convenant wordt alleen aangepast op die onderdelen waar ook concreet afspraken over in de Samenwerkingsafspraken 2015 zijn gemaakt.

Over het merendeel van de uit te werken punten is door de werkgroep overeenstemming bereikt, over een klein aantal onderdelen is echter geen overeenstemming bereikt. Het ligt in de lijn om die punten in de Stuurgroep Samenwerkingsafspraken van 8 maart aanstaande te bespreken.
De punten waar geen overeenstemming over werd bereikt, worden hieronder genoemd. Het gaat om onderstaande 5 punten. Twee andere punten waar op de laatste werkgroep vergadering nog geen overeenstemming over was bereikt, kunnen alsnog komen te vervallen. Het gaat om de artikelen 6.11 en 8.3. Dit wordt eveneens hieronder besproken.

Twee varianten
Het aangepaste convenant is in twee varianten weergegeven:
De werkgroepleden werden het niet eens over de exacte functie van het convenant. Een aantal werkgroepleden willen sommige afspraken uit de Samenwerkingsafspraken (liefst letterlijk) herhalen. In hun ogen moet het nieuwe convenant vooral voor de mensen in de uitvoering zelfstandig leesbaar zijn. Deze opzet is in bijgaand schema uitgewerkt in kolom B.
Andere werkgroepleden pleiten voor een zo 'kaal' mogelijk convenant: herhaal geen teksten die al in de Samenwerkingsafspraken staan, maak het aangepaste convenant zo 'lean' mogelijk. De bredere context van en voor alle afspraken zijn immers terug te lezen in de integrale Samenwerkingsafspraken. Deze opzet is in bijgaand schema uitgewerkt in kolom C.

De gemeente heeft voorkeur voor variant B, het uitgebreide convenant. Omdat in praktijk blijkt dat het convenant bijv. bij stadsdelen een eigen leven leidt en dat het daarom belangrijk wordt geacht dat de bepalingen zo duidelijk mogelijk in één document omschreven worden zodat daar geen misverstanden over kunnen ontstaan.

Artikel 3.4 Gebieden waar niet verkocht mag worden.
De werkgroep kon het t.a.v. dit artikel niet volledig eens worden over de periode tot wanneer in de in dit artikel genoemde gebieden niet verkocht mag worden (Zeeburgereiland, Zuidas, Overhoeks, Houthavens e.d.). In dit artikel is nu aangegeven dat die termijn loopt voor de duur van dit convenant.

Artikel 3.5 Gebieden met een percentage ≤ 35% sociale huur
Hier werd in de werkgroep geen overeenstemming bereikt. Er is daarom nu in het artikel alleen

een beschrijvende tekst opgenomen. Deze discussie is natuurlijk actueel en zal mogelijk na de besprekingen nader kunnen worden ingevuld. Apart puntje daarbij is nog wel art 10.2 waarin is afgesproken dat de Federatie jaarlijks rapporteert over de uitvoering van deze overeenkomt. Door de gemeente is gevraagd of die rapportage voortaan kan worden uitgesplitst over de 22 gebieden. Dat heeft de AFWC nog in beraad.
Dat stadsdelen geen buurtquota kunnen instellen blijft gehandhaafd.

Art. 6.1 Splitsen
De HA wil graag de bepaling dat een splitsingsvergunning alleen voor woningen voor 1-1-1940 geldt, ter discussie stellen. De AFWC wil dat niet. Hier is ook niets over afgesproken in de Samenwerkingsafspraken. Daarom is (aanvullende) compromistekst opgesteld in artikel 6.1

Ontbindende voorwaarden
Naar aanleiding van berichtgeving in de media zijn er enige tijd geleden vragen gesteld in de commissie Bouwen en Wonen over de mogelijke eis van verkopende partijen dat kopers de ontbindende voorwaarden in koopcontracten dienen te laten vallen en dat er een boete wordt opgelegd indien kopers hun financiering niet rond krijgen. Dit is in de werkgroep besproken. De AFWC gaf aan niet bereid te zijn hier over iets op te nemen in het convenant omdat hier niets over is opgenomen in de Samenwerkingsafspraken. De AFWC gaf wel aan dat zij altijd bereid isn hier over in overleg te gaan.

De twee artikelen waar op de laatste werkgroep bijeenkomst nog geen overeenstemming over was bereikt (in het convenant zie blauwe teksten):

Art 6.11 Duurzaamheid
Artikel 6.11 heeft betrekking op duurzaamheid t.a.v. de te verkopen woningen en valt uiteen in drie onderdelen:

A: de energieprestaties;
B: Corporatie biedt kopers de mogelijkheid aan om bij de aankoop van een bestaande woning tegen kostprijs energetische verbeteropties aan te brengen;
C: Corporatie vervullen binnen VvE's waarvan zij lid zijn, een stimulerende en faciliterende rol t.a.v. energetische verbeterprogramma's.

De vertegenwoordiger van de HA in de werkgroep heeft aangegeven dat heel artikel 6.11 vooral een artikel 'voor de bühne' is en geheel kan vervallen. De AFWC is met name t.a.v. onderdeel B. van mening dat hier in de Samenwerkingsafspraken geen nieuwe afspraken over zijn gemaakt, het geen wettelijke taak meer is voor corpo's en dat dit onderdeel daarom in ieder geval kan vervallen. Ten aanzien van A en C is de AFWC van mening dat deze best kunnen blijven staan maar ook net zo goed kunnen worden geschrapt.
Een oplossing kan zijn het huidige artikel te schrappen en hier alleen iets over Duurzaamheid op te nemen als er uit de Werkgroep Duurzaamheid iets komt in relatie tot het splitsen of verkopen van sociale huurwoningen.

Artikel 8.3 Complexgewijze verkoop
De gemeente wil alleen de eerste zin van de oude tekst handhaven en aanvullen met de tekst uit de Samenwerkingsafspraken dat alle sociale huurwoningen meetellen ook die complexgewijs worden verkocht. Zodat er apart nog iets staat vermeld over complexgewijze verkoop in het Convenant Verkoop. AFWC en HA zijn van mening dat dit artikel kan vervallen omdat in artikel 3.1. voldoende wordt ingegaan op complexgewijze verkoop.

Tot slot

Bij artikel 9.4 is in het huidige convenant nog een tabel opgenomen met bedragen. Met de werkgroep Financiën zal nog worden nagegaan in hoeverre deze tabel moet worden aangepast.

Aangepast Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 -2020

Versie: 1 maart 2016 (input tot en met vergadering werkgroep 160126)

TIP: dit stuk in kleur printen

Doelstelling voor het aanpassen van het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020 is om de afspraken in het convenant in overeenstemming te brengen met de afspraken in de Samenwerkingsafspraken 2015 (SAM). De in het convenant te maken aanpassingen worden niet gebruikt voor het formuleren van nieuw beleid. Wel worden de teksten getoetst, en waar nodig gewijzigd, als gemeentelijk of rijksbeleid de afgelopen jaren veranderd is.

Hierbij treft u het Aangepaste Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 - 2020 aan.

Préambule

Aangepast Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2015 tot en met 2020

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 in het Convenant Splitsen en verkoop sociale huurwoningen zijn afgesproken. Zo is onder andere 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 onttrekkingen aan de sociale sector door verkoop, liberalisatie of sloop is dan gelijk aan het aantal toevoegingen door nieuwbouw in de sociale sector.

De gemaakte nieuwe Samenwerkingsafspraken waren het fundament om het convenant aan te passen. Het Aangepaste Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 – 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 – 2019 zijn gemaakt. Onderwerpen uit het convenant waar geen nieuwe Samenwerkingsafspraken over zijn gemaakt zijn derhalve 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.

Aangepast convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
1.	**Begripsbepalingen, komt tzt**		
1.2.	**Werkingsduur**	Met de Samenwerkingsafspraken worden de verkoopquota uit BADS-2 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 onder dezelfde voorwaarden als geldend onder de Samenwerkingsafpraken en dit convenant tot uiterlijk 2025.	Met de Samenwerkingsafspraken worden de verkoopquota uit BADS-2 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 onder dezelfde voorwaarden als geldend onder de Samenwerkingsafpraken en dit convenant tot uiterlijk 2025.
2.	**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, Overamstel, Houthavens en Buiksloterham. Deze woningen blijven, voor de	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. De woningen op deze locaties blijven, voor de periode tot en met 2020,	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. De woningen op deze locaties blijven, voor de periode tot en met 2020,

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	periode tot en met 2020, beschikbaar als huurwoning.	beschikbaar als huurwoning. (SAM-8)	beschikbaar als huurwoning. (SAM-8)
3.	**Aantal en verdeling van voor verkoop in aanmerking te brengen woningen**		
3.1.	Teneinde over voldoende verkoopruimte te beschikken worden corporaties in de gelegenheid gesteld om in de periode tot en met 2020 5.000 woningen extra te verkopen. Dit aantal komt bovenop het in het kader van Bouwen aan de Stad I afgesproken aantal van 12.000 te verkopen woningen en komt bovenop het per 1 januari 2011 resterende aantal van ongeveer 13.000 te verkopen woningen op basis van het Derde Convenant Verkoop. Dat brengt het totaal op circa 30.000 te verkopen 'reguliere' woningen. Daarboven wordt voor Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies waarbij de woning wordt teruggekocht door de corporatie) een verkoopruimte aangehouden van 5.000 woningen. Indien niet alle 30.000 regulier te verkopen woningen in 2020 zijn verkocht, worden daarvan tot het jaar 2025 maximaal 27.000 woningen onder dezelfde voorwaarden verkocht als onder het Convenant Verkoop 2011-2020.	Voor de komende periode (2015-2019) spreken we af dat er gemiddeld over de hele periode 2.000 woningen per jaar mogen worden verkocht. (SAM-7). Alle sociale huurwoningen, ook die complexgewijs worden verkocht aan een derde, tellen mee in de maximaal 2.000 te verkopen woningen per jaar. (= tekst SAM-10)	De verkoopruimte in de bestaande sociale voorraad huurwoningen van corporaties is vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken 2015 tot en met 2019.
3.2.	Per 1 januari 2011 zijn de 12.000 te verkopen woningen uit Bouwen aan de Stad 1 en de aanvullende 5.000 te verkopen woningen, in totaal 17.000 verdeeld over de drie marktgebieden. Daarbij is de volgende	Vervallen.	Vervallen.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	verdeling overeengekomen: Resterende ruimte per 1-7-2010 Verdeling 17.000 Per 1-1-2011 Marktgebied 1 1.566 4.000 Marktgebied 2 3.337 5.000 Marktgebied 3 9.207 8.000 Totaal 14.110 17.000		
3.3.	Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) zal in alle marktgebieden vrijelijk worden toegepast. Het is nadrukkelijk de intentie van alle partijen om ook Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) aan te bieden in marktgebied 1. Indien bij de jaarlijkse monitoring blijkt dat Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) specifiek in marktgebied 1 sterk achterblijft bij de reguliere verkoop, worden er mogelijk aanvullende afspraken gemaakt.	Vervallen.	Vervallen.
3.4.	Er geldt geen bouwjaargrens voor de verkoop. Dat betekent dat alle sociale huurwoningen nadat ze als zodanig in de verhuur zijn gebracht, mogen worden verkocht.	Werkgroep niet eens. Stuurgroep/bestuurders wordt gevraagd te besluiten over al dan niet in nieuwe convenant op te nemen tekst: Er geldt geen bouwjaargrens voor de verkoop. Dat betekent dat alle sociale huurwoningen nadat ze als zodanig in de verhuur zijn gebracht, mogen worden verkocht. Dit geldt niet voor de nieuwbouwwoningen op de locaties IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Overamstel, Houthavens en Buiksloterham. Deze woningen blijven, voor de periode tot en met 2020, beschikbaar als huurwoning.	Vervallen.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
3.5.	Stadsdelen kunnen in het kader van verkoop van sociale huurwoningen geen buurtquota of daaraan verwante beperkingen hanteren.	Werkgroep niet eens. Stuurgroep/bestuurders wordt gevraagd te besluiten over al dan niet in nieuwe convenant opnemen van de volgende tekst: " Voor het wijkniveau gaan we uit van de door de stadsdelen gemaakte indeling in 22 gebieden. Voor wijken waar het aandeel sociale huurwoningen van de corporaties lager of gelijk is aan 35% van de woningvoorraad worden voorstellen gemaakt voor de manier waarop de menging van wijken kan worden gewaarborgd. Rekening wordt gehouden met de specifieke situatie per gebied. Soms kan er omwille van de leefbaarheid aanleiding zijn toch tot verkoop of liberalisatie over te gaan. De Bestuurscommissies worden betrokken bij het formuleren van deze voorstellen. Stadsdelen (bestuurscommissies) kunnen in het kader van verkoop van sociale huurwoningen geen buurtquota of daaraan verwante beperkingen hanteren."	Vervallen.
3.6.	Buiten de in lid 1 en 2 genoemde aantallen kunnen woningen door corporaties voor verkoop in aanmerking worden gebracht, die in overleg met het stadsdeel worden aangekocht met het doel deze op te knappen en te verkopen, zulks voor zover dit past binnen het op grond van de Huisvestingsverordening geformuleerde beleid ten aanzien van splitsing van particuliere huurwoningen. Indien het particuliere splitsingsquotum is uitgeput, kunnen corporaties deze verkopen altijd ten laste leggen van het sociale verkoopquotum.	Vervallen.	Vervallen.
3.7.	Corporaties zorgen ervoor dat er in marktgebied 1 tenminste 47.000 woonruimten	Corporaties zorgen ervoor dat er tenminste 47.000 woningen in het geheel van de stadsdelen Centrum en	Vervallen.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	in hun bezit blijven. Dit aantal is gebaseerd op 30% van het totaal aantal woonruimten in marktgebied 1 op 1 januari 2010.	Zuid en de gebieden Oud West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens in hun bezit blijven (marktgebied 1). De volgende nieuwbouwlocaties zijn voor verkoop van sociale huurwoningen uitgesloten: IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham. (SAM-8)	
3.8.	Partijen zien de verkoop van sociale huurwoningen als een instrument om een bijdrage te leveren aan het tot stand brengen van een meer gedifferentieerd woningaanbod. Partijen stimuleren de differentiatie van de volgende wijken en buurten in marktgebied 1: IJsselbuurt, Diamantbuurt, Marathonbuurt, Oostelijke eilanden/Kadijken.	Partijen zien de verkoop van sociale huurwoningen als een instrument om een bijdrage te leveren aan het tot stand brengen van een meer gedifferentieerd woningaanbod.	Vervallen.
3.9.	Van renovatie op het niveau van nieuwbouw is, in het kader van deze overeenkomst, sprake van een majeure investering hoger dan € 75.000 (prijspeil 1/1/2011). Woningen waar majeur in wordt geïnvesteerd, tellen niet mee in de verkoopruimte van het verkoopconvenant. Alle overige woningen van corporaties uit de bestaande voorraad tellen mee in het verkoopconvenant.	Vervallen.	Vervallen.
4.	**Te splitsen voorraad**		
4.1.	Ten behoeve van de realisatie van de verkoop zijn er geen beperkingen ten aanzien van het aantal te splitsen woningen. In elk afzonderlijk erfpachtcontract wordt opgenomen dat wanneer het afgesproken aantal te verkopen	Vervallen.	Vervallen.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	woningen binnen een marktgebied is bereikt, de omzetting van huur naar koop voor reguliere verkopen niet meer kan plaatsvinden. Verkopen via Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) kunnen plaatsvinden zolang het daarvoor geldende quotum niet is overschreden.		
5.	**Andere afspraken en voorschriften**		
	De afspraken in dit convenant laten onverlet het bepaalde in subsidieverordeningen die van toepassing zijn op de desbetreffende woningen. Het betreft hier de volgende verordeningen: - ROA-verordening woninggebonden subsidies 1995; - Subsidieregelingen ten aanzien van voormalige particuliere huurwoningen waarin soortgelijke bepalingen zijn opgenomen; - Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing.	De afspraken in dit convenant laten onverlet het bepaalde in gemeentelijke subsidieverordeningen die van toepassing zijn op de desbetreffende woningen.	De afspraken in dit convenant laten onverlet het bepaalde in gemeentelijke subsidieverordeningen die van toepassing zijn op de desbetreffende woningen.
6.	**Kwaliteitseisen bij splitsing en verkoop**		
6.1.	Een splitsingsvergunning is vereist in geval van splitsing van woonpanden gebouwd vóór 1 januari 1940 en gelegen in het gebied bedoeld in artikel 43 Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010.	Werkgroep niet eens. Stuurgroep/bestuurders wordt gevraagd te besluiten over al dan niet in nieuwe convenant opnemen van volgende artikel: "Voor woningen die voor 1 januari 1940 zijn gebouwd en zijn gelegen in het gebied bedoeld in artikel 43 Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010) gelden de kwaliteitseisen zoals geformuleerd in bijlage 1."	Zin overnemen uit/na akkoord kolom B
6.2.	Bij vergunningplichtige woningen is het bestuur van de verkopende corporatie verplicht	Tekst oude artikel 6.2. handhaven.	Tekst oude artikel 6.2. handhaven.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	om de door B&W vastgestelde 'verklaring' in te vullen waarin wordt aangegeven dat de woningen aan de in bijlage 1 van het Convenant 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 (10 %, wordt nog nader uitgewerkt in een protocol/werkinstructie) of de afgegeven	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	De gemeente controleert na het afgeven van de vergunningen steekproefsgewijs in 10% van de te koop aangeboden woningen (werkwijze wordt voor 1 juli 1016 uitgewerkt in een protocol/werkinstructie) of de

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	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.	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.	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.	Tekst oude artikel 6.4. handhaven.	Tekst oude artikel 6.4. handhaven.
6.5.	De gestelde kwaliteitseisen hoeven niet onmiddellijk op het moment van splitsing gerealiseerd te zijn. In afwijking van het	Tekst oude artikel 6.5. handhaven.	Tekst oude artikel 6.5. handhaven.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	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	Tekst oude artikel 6.6. handhaven.	Tekst oude artikel 6.6. handhaven.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	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.	Tekst oude artikel 6.7. handhaven.	Tekst oude artikel 6.7. handhaven.
6.8.	Bij woningen die in het kader van dit convenant 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 Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam meldt de splitsingen op adresniveau aan het stadsdeel.	Tekst oude artikel 6.8. handhaven.	Tekst oude artikel 6.8. handhaven.
6.9.	De stadsdelen geven aan de directeur 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 dit convenant, dus tot en met 31 december 2020, een volmacht om besluiten te nemen en brieven te ondertekenen, en alle daarmee samenhangende werkzaamheden te verrichten	Tekst oude artikel 6.9. handhaven.	Tekst oude artikel 6.9. handhaven.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	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. Daarnaast voldoet de woning aan de eisen uit bijlage 1 van dit Convenant. De koper neemt zelf de inbouw voor zijn/haar rekening. Partijen beschouwen dit als een positieve aanvulling op de mogelijkheden om woningen te kopen in Amsterdam.	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.	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.
6.11.	(A)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. (B)De corporatie biedt aan kopers de mogelijkheid om bij aankoop van een bestaande woning voor de kostprijs energetische verbeteropties op woningniveau aan te brengen. (C) De corporaties vervullen desgewenst binnen de VvE's waarvan zij lid zijn een	Werkgroep was het hier over oneens. Het voorstel is hier na de laatste bijeenkomst van de werkgroep nog aangepast: Gelet op de nog lopende besprekingen in de werkgroep Duurzaamheid wordt voorgesteld de punten uit het vorige convenant te schrappen. Mocht uit die onderhandelingen nog duurzaamheidsafspraken worden gemaakt met betrekking tot het splitsen en verkopen van sociale huurwoningen, dan zal dat alsnog hier worden opgenomen.	Afhankelijk van wat wordt afgesproken in kolom B

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	stimulerende en faciliterende rol ten aanzien van het opstellen en uitvoeren van energetische verbeterprogramma's op complexniveau.		
7.	**Overleg met bewoners**		
	Overleg met de bewoners van te splitsen en te verkopen woningen vindt tenminste plaats op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurders (hoofdstuk 2, artikel 3 lid 2b) en de afspraken over Betrekken van Bewoners bij Beheer en Beleid die tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam zijn gemaakt.	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.	Vervallen.
8.	**Verkoopvoorwaarden**		
8.1.	Woningen kunnen, met uitzondering van de situatie beschreven in artikel 8 lid 3, slechts worden verkocht aan zittende huurders dan wel bij leegkomst. Corporaties richten hun verkoopinspanningen nadrukkelijk ook op zittende huurders.	Vervallen.	Vervallen.
8.2.	Voor verkoop door corporaties in het kader van dit convenant geldt voor de bepaling of de maxima in artikel 2 lid 2 zijn bereikt de passeerdatum bij de notaris. Met uitzondering van de verkopen in het kader van lid 3 van dit artikel worden verkopen niet eerder geteld, en ook niet verrekend met de resterende verkoopruimte ~~in het gebied~~ dan de	Vervallen.	Vervallen.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	passeerdatum bij de notaris. Mocht 90% van de maximaal 10.000 deze periode te verkopen woningen van het verkoopquotum voor een marktgebied gebruikt zijn, dan zullen de corporaties onderling bespreken hoe met de resterende 10% verkoopruimte zal worden omgegaan.		
8.3.	Partijen achten het denkbaar dat corporaties in bepaalde omstandigheden tot complexgewijze verkoop aan een andere partij dan een corporatie, ten behoeve van uitponding over willen of moeten gaan. De corporatie is hierbij gehouden aan de procedure zoals beschreven in bijlage 2 van dit convenant. Indien woningen op basis van deze procedure worden verkocht, worden de woningen in één keer geteld in de verkoopcijfers ten laste van het betreffende marktgebied.	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.	Afhankelijk van uitkomst kolom B. Wat betreft complexgewijze verkoop; dit staat reeds voldoende in artikel 3.1 beschreven. Daar voorts bijlage 2 is komen te vervallen kan dit artikel komen te vervallen.
8.4.	Partijen zijn het erover eens dat te verkopen sociale huurwoningen zorgen voor meer kansen aan (lagere) middeninkomens, zeker nu verkoopprijzen vanwege de crisis zijn verlaagd dan wel dat woningen Vrij op Naam worden aangeboden. Corporaties zullen er voor zorgen dat minimaal de helft van de te verkopen sociale huurwoningen, conform de afspraken in het Convenant Verkoop 2011-2020, bereikbaar is voor de inkomensgroep tot anderhalf maal modaal (bruto € 48.750, prijspeil 2010). Indien dat niet mogelijk blijkt zonder de inzet van aanvullende maatregelen, zullen partijen nader overleg voeren.	Vervallen.	Vervallen.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
9.	**Financiële aspecten van de verkoop**		
9.1.a.	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	Tekst oude artikel 9.1 handhaven. (tabel/staffel blijft ook gehandhaafd)	Tekst oude artikel 9.1 handhaven. (tabel/staffel blijft ook gehandhaafd)

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	100 of meer →Maximaal 40% van tarief stadsdeel		
9.1.b.	Er zal voor 1 juli 2011 een onderzoek plaatsvinden naar de kostendekkendheid welke zal leiden tot het aanpassen van de legestabel per 1 januari 2012. In afwachting van de uitkomst van dit onderzoek hebben partijen afgesproken dat de verhoging van de afdracht per verkochte sociale huurwoning tot en met 31 december 2011 met € 500,- wordt verlaagd ten opzichte van de in Bouwen aan de Stad II afgesproken bedragen. Partijen hebben afgesproken dat deze afspraak geen precedentwerking heeft wat betreft de legestarieven na 1 januari 2012. Het garantiemodel zoals overeengekomen in Bouwen aan de Stad II treedt in werking met ingang van 1 januari 2011.	Vervallen.	Vervallen.
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'.	Moet een aangepaste tekst komen nav discussie/vormgeving nieuwe erfpachtstelsel (essentie artikel handhaven).	Moet een aangepaste tekst komen nav discussie/vormgeving nieuwe erfpachtstelsel (essentie artikel handhaven).
9.3.	De corporaties betalen vanaf de ingangsdatum van dit Convenant een afdracht € 8.562 (prijspeil 01.01.2011) aan de gemeente per verkochte sociale huurwoning. Het daarin	Tekst oude artikel 9.3. handhaven. Eventueel getallen aanpassen.	Tekst oude artikel 9.3. handhaven. Eventueel getallen aanpassen.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	begrepen extra tarief van € 3.226 (prijspeil 01.01.2011) wordt gestort in het Vereveningsfonds van de gemeente. De afdrachten worden jaarlijks, met afronding op hele euro's, geïndexeerd met prijsindexcijfer CPI.		
9.4.	De corporaties betalen vanaf de ingangsdatum van dit Convenant, voor woningen die met Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) worden verkocht een afdracht van € 4.281 (prijspeil 01.01.2011). Dat is de helft van het bedrag dat voor een regulier te verkopen woning wordt betaald. De opbrengsten zijn immers lager en de woningen blijven op de balans van de corporaties staan. Het bedrag van € 4.281 wordt gestort in het Vereveningsfonds van de gemeente. De afdrachten worden jaarlijks, met afronding op hele euro's, geïndexeerd met prijsindexcijfer CPI. Indien de woning na Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) regulier wordt verkocht, dan wordt de dan geldende afdracht voor een reguliere verkoop gevraagd, verminderd met € 4.281 (prijspeil 01.01.2011). De woning wordt dan ook meegeteld in de verkoopruimte van het Convenant Verkoop. Als er opnieuw in Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) wordt verkocht, geldt geen enkele bijbetaling en telt de woning niet mee in de verkoopruimte van het Convenant Verkoop. Lid 3 en 4 resulteren, tezamen met de	De corporaties betalen vanaf de ingangsdatum van dit Convenant, voor woningen die met kopersondersteuning (Koopgarant of daarmee gelijk te stellen constructies) 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 het Convenant Verkoop. (tabel die in oude convenant staat kan vervallen)	De corporaties betalen vanaf de ingangsdatum van dit Convenant, voor woningen die met kopersondersteuning (Koopgarant of daarmee gelijk te stellen constructies) 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 het Convenant Verkoop. (tabel die in oude convenant staat kan vervallen)

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	gemaakte afspraken in Bouwen aan de Stad I, tot de volgende afdracht bij verkoop van een sociale huurwoning ZIE VOOR TABEL ONDERAAN DIT SCHEMA		
9.5.	Corporaties betalen voor woningen die worden verkocht onder de daarbij behorende voorwaarden, na een 'majeure investering' van € 75.000 (dat wil zeggen renovatie op nieuwbouwniveau) ten behoeve van aansluitende verkoop, een afdracht van € 2.110 (prijspeil 01.01.2011). Deze afdracht komt ten gunste van het Stimuleringsfonds. De afdracht en het bedrag van de majeure investering worden jaarlijks, met afronding op hele euro's, geïndexeerd met prijsindexcijfer CPI.	Vervallen.	Vervallen.
9.6.	De corporaties zullen het financiële resultaat van de verkoop opnemen in de jaarrekening.	Vervallen.	Vervallen.
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 marktgebied 22-gebieden en naar stadsdeel respectievelijk deel van een stadsdeel.	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.	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	De Federatie rapporteert jaarlijks, op zowel corporatie, als geaggregeerd niveau, over de uitvoering van deze	De Federatie rapporteert jaarlijks, op zowel corporatie, als geaggregeerd niveau, over de uitvoering van deze

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	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. In de rapportage komt aan de orde: a. het aantal splitsingen door corporaties ~~naar marktgebied~~ per 22-gebieden en stadsdeel, b. het aantal verkopen door corporaties naar 22-gebieden en stadsdeel, prijsklasse waarin de woningen worden verkocht, woninggrootte (groter/kleiner 80 m2 WWS) en woningtype (eengezins/meergezins), c. het aantal woningen dat is verkocht aan zittende huurders, d. het aantal woningen dat is verkocht onder voorwaarden, zoals woningen verkocht met kopersondersteuning (bv Koopgarant of daaraan gelijk te stellen constructies), naar stadsdeel e. de relatie tussen verkoop en de aanbiedingsafspraken.	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. In de rapportage komt aan de orde: a. het aantal splitsingen door corporaties per 22-gebieden en stadsdeel, b. het aantal verkopen door corporaties naar 22-gebieden en stadsdeel, prijsklasse waarin de woningen worden verkocht, woninggrootte (groter/kleiner 80 m2 WWS en woningtype (eengezins/meergezins), c. het aantal woningen dat is verkocht aan zittende huurders, d. het aantal woningen dat is verkocht onder voorwaarden, zoals woningen verkocht met kopersondersteuning (bv Koopgarant of daaraan gelijk te stellen constructies), naar stadsdeel 160126 Werkgroep: AFWC voorbehoud: moet nagaan of door corporaties op 22-gebieden-niveau kan worden gerapporteerd. Mening gemeente: 22-gebieden is een belangrijk 'niveau' geworden, zie bv SAM-13 dat er per 22-gebied afspraken worden gemaakt. Daarvoor zijn gegevens per 22-gebied nodig.	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. In de rapportage komt aan de orde: a. het aantal splitsingen door corporaties per 22-gebieden en stadsdeel, b. het aantal verkopen door corporaties naar 22-gebieden en stadsdeel, prijsklasse waarin de woningen worden verkocht, woninggrootte (groter/kleiner 80 m2 WWS en woningtype (eengezins/meergezins), c. het aantal woningen dat is verkocht aan zittende huurders, d. het aantal woningen dat is verkocht onder voorwaarden, zoals woningen verkocht met kopersondersteuning (bv Koopgarant of daaraan gelijk te stellen constructies), naar stadsdeel 160126 Werkgroep: AFWC voorbehoud: moet nagaan of door corporaties op 22-gebieden-niveau kan worden gerapporteerd. Mening gemeente: 22-gebieden is een belangrijk 'niveau' geworden, zie bv SAM-13 dat er per 22-gebied afspraken worden gemaakt. Daarvoor zijn gegevens per 22-gebied nodig.
10.3.	Partijen zullen aanvullende afspraken maken over de wijze van rapporteren, welke mogelijk tot aanpassing van de afspraken uit het eerste en tweede lid kunnen leiden.	Vervallen (SAM-tekst over opgenomen bij art. 11-2 hieronder).	Vervallen.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
11.	**Gewijzigde omstandigheden/wijzigingen**		
11.1.	Dit Convenant wordt afgesloten met in achtneming van de aanbiedingsafspraken die zijn overeengekomen in Bouwen aan de Stad II, periode 2011 t/m 2014. Deze waarborgen dat alle inkomensgroepen voldoende aan bod komen op de Amsterdamse woningmarkt. De ontwikkeling van de voorraad en de doelgroep wordt, conform artikel 10, door een tweetal rapportages in beeld gebracht. Het totaal aan ontwikkelingen kan aanleiding zijn tot overleg of nadere afspraken tussen partijen.	Vervallen.	Vervallen.
11.2.	Met de overeenkomst 'Bouwen aan de Stad II voor de periode 2011-2014' denken partijen tot en met 2020 met een uitloop tot en met 2025 circa 12.000 sociale huurwoningen te realiseren (waarvan 7.500 opgenomen in Vereveningsfondsplannen) en 30.000 reguliere sociale huurwoningen te verkopen en 5.000 woningen te verkopen via Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies). Daarnaast denken partijen dat corporaties in de komende 4 jaar 48.000 á 72.000 labelstappen zullen zetten in hun bezit. Als in 2015 blijkt dat in betekenende mate wordt afgeweken van de in dit artikel genoemde aantallen en daarmee de ongedeelde stad in gevaar komt, zullen partijen in overleg treden over de herijking van deze afspraken.	Letterlijke teksten SAM overnemen: 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. (SAM-42) 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	Vervallen.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
		aanleiding zijn voor het ter discussie brengen van de gemaakte afspraken. (SAM-43)" 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. (SAM-44) 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. (SAM-45)	
11.3.	Partijen spreken af om opnieuw met elkaar in overleg te treden over de uitwerking van de afspraken wanneer zich externe omstandigheden voordoen (zoals ontwikkelingen in het Rijksbeleid of economische ontwikkelingen) die het nakomen van de afspraken sterk bemoeilijken.	Vervallen.	Vervallen.
11.4.	Partijen spreken af opnieuw met elkaar in overleg te treden over de uitwerking van de afspraken uit het Convenant, wanneer de onherroepelijke uitspraak van de rechter in de zaak tussen Ymere en stadsdeel Zuid inzake het heffen van leges voor de aanvraag van een splitsingsvergunning daartoe aanleiding geeft.	Vervallen.	Vervallen.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
11.5.	Partijen spreken af dat voor de onderdelen ten aanzien waarvan partijen kwaliteitseisen zijn overeengekomen die boven het Bouwbesluit bestaande bouw 2003 uitgaan (bijlage 1), deze kwaliteitseisen blijven gelden, ook wanneer het Bouwbesluit 2012 in werking treedt. Partijen spreken af dat voor de onderdelen waarvoor het kwaliteitsniveau bestaande bouw 2003 overeen is gekomen, Bouwbesluit 2012 van toepassing is wanneer deze in werking treedt.	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. Tzt Check bij juristen of dit artikel echt moet blijven staan dan wel alsnog kan vervallen	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. Tzt Check bij juristen of dit artikel echt moet blijven staan dan wel alsnog kan vervallen
11.6.	De inhoud van bijlagen 1 en 2 kan worden gewijzigd door schriftelijk akkoord van 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. Ook wijzigingen of nadere afspraken, zoals bedoeld in artikel 3, artikel 9, artikel 10, artikel 12 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.	De inhoud van bijlagen 1 en 2 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, zoals bedoeld in artikel 3, artikel 9, artikel 10, artikel 12 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.	De inhoud van bijlagen 1 en 2 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, zoals bedoeld in artikel 3, artikel 9, artikel 10, artikel 12 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.
12.	**Procedure**		
12.1.	Alle partijen hebben er belang bij dat bij	Tekst oude artikel 12.1. handhaven.	Tekst oude artikel 12.1. handhaven.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	voorgenomen verkoop de 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.	De maximale termijn waarbinnen een sociale huurwoning te koop mag staan, alvorens deze weer terug te brengen in de reguliere huur, is een jaar, tenzij er in concrete situaties redelijke argumenten zijn om een langere termijn aan te houden. Corporaties doen dit onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de splitsingsvergunning binnen acht weken na de vergunningaanvraag (met de complete informatie) is verstrekt. Partijen treden in overleg indien de woningmarkt dusdanig verandert dat de verkooptermijn van één jaar niet meer redelijk wordt geacht.	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).	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).

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
13.	**Looptijd**		
13.1.	De ingangsdatum voor de afspraken in dit convenant is 1 juli 2011. Het Convenant heeft een werkingsduur tot en met 31 december 2020. Indien niet alle 30.000 regulier te verkopen woningen in 2020 zijn verkocht, worden tot het jaar 2025 maximaal 27.000 woningen onder dezelfde financiële voorwaarden als onder het nu overeengekomen Convenant Verkoop 2011 – 2020 verkocht.	Vervallen.	Vervallen.
13.2.	In 2014 wordt er een tussentijdse evaluatie van het Convenant Verkoop uitgevoerd t.a.v. de voortgang en het proces van verkoop en splitsen. In de andere jaren wordt de voortgang in het proces van verkoop en splitsen meegenomen in het bespreken van de voortgang van Bouwen aan de Stad II.	Vervallen.	Vervallen.
13.3.	Met het in werking treden van dit Convenant op 1 juli 2011 beëindigen partijen het derde Convenant.	PM/ nagaan bij juristen hoe dat nu moet luiden. Hier eindigt het convenant 2011 -2020 niet, maar dit convenant wordt aangepast.	PM/ nagaan bij juristen hoe dat nu moet luiden. Hier eindigt het convenant 2011 -2020 niet, maar dit convenant wordt aangepast.
14.	**Citeerbepaling**		
	Dit convenant wordt aangeduid als Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020.	Dit convenant wordt aangeduid als Aangepast Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020 (aanpassing per 1/1/16).	Dit convenant wordt aangeduid als Aangepast Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020 (aanpassing per 1/1/16).
PM	Toevoegen: opnemen ontbindende	Het Parool van 16 november berichtte dat meer dan	151208 AFWC en de HA zien geen reden het

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
	voorwaarden in koopcontracten	zestig procent van de koopwoningen binnen de ring A10 zonder ontbindende voorwaarden wordt verkocht. De verkopende partij geeft voorrang aan kopers die afzien van het opnemen van ontbindende voorwaarden (financieringsvoorwaarden en voorbehoud bouwtechnische keuring) in het koopcontract. Ook bij nieuwbouwprojecten staan kopers die ontbindende voorwaarden in het koopcontract opnemen op achterstand. Een andere variant waarmee potentiële kopers in de nieuwbouw me te maken kunnen krijgen is dat bij de voorlopige koop wel ontbindende voorwaarden kunnen worden afgesproken, maar dat als de kopende partij de financiering niet rond krijgt een boete moet worden betaald. De kopende partij is op de huidige Amsterdamse woningmarkt de 'zwakkere partij'. De verkopende partij kan immers uit een veelheid van geïnteresseerden kiezen. Ontbindende voorwaarden voorkomen dat kopers in problemen komen. Bv omdat hem/haar een ondeugdelijk product is verkocht (wat kan worden voorkomen door de tijd te hebben een bouwtechnische keuring te laten doen) en/of hij/zij tóch de hypotheek niet rond kan krijgen (veel kopers zullen op deze overspannen woningmarkt tot het uiterste van hun kunnen (moeten) gaan). De meeste woningen die door corporaties te koop worden aangeboden zijn nog (enigszins) financieel haalbaar voor starters op de koopwoningmarkt. Juist deze groepen komen vaak uit voormalige huurwoningen en hebben weinig eigen vermogen. Vanuit hun sociale taak gezien zouden corporaties voor deze groepen een zekere verantwoordelijkheid moeten	onderstaande op te nemen in het Convenant Verkoop. AFWC: als gemeente op dit punt graag iets wil zijn er andere gremia om dit te bespreken/vast te leggen.

Art.	A. Tekst convenant 2011 – 2020	B. Voorgestelde tekstaanpassing nav Samenwerkingsafspraken	C. Beknopte variant convenant
		voelen, zeker als je aan deze groepen een duur product als een woning verkoopt. De gemeente wil in het aanvullend Convenant Verkoop graag afspreken dat corporaties hun woningen altijd met ontbindende voorwaarden verkopen (tenzij de kopende partij aangeeft hier van af te willen zien).	

Aangepast Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2015 tot en met 2020

Artikel 1 Begripsbepalingen (moet nog gedeeltelijk worden aangepast)

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
j. beneden de in artikel 6 lid 3 onder b van de Huisvestingswet genoemde huurprijsgrens (hierna te noemen: woningen).
k. 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.
l. Aanbiedingsafspraken: de afspraken over de beschikbaarheid van daadwerkelijk te verhuren betaalbare woningen, zoals vastgesteld in hoofdstuk 5 van 'Bouwen aan de stad II'.
m. Marktgebied 1: stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalig stadsdeel Oud-West, het Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens.
n. 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.

TABEL BEHOREND BIJ ARTIKEL 9.4. AFDRACHT

Resumé	3e Convenant Verkoop	regulier BadS1	regulier BadS2
	BadS2 Koopgarant (of gelijke constructies)		
	Resterende ruimte per 1-7-2010 BadS I		
Totaal aantal woningen	14.110	12.000	5.000
5.000			
Afdracht aan SFV	€ 2.110	-	-
-			
Afdracht aan VEF – BadS 1	€ 3.226	€ 5.336 -	-
-			

Afdracht aan VEF – BadS 2 € 4.281	€ 3.226		€ 3.226	€ 8.562
Totale afdracht per woning € 4.281 (prijspeil 01.01.2011)	€ 8.562		€ 8.562	€ 8.562

Huurdersvereniging
AMSTERDAM

Aan: RVE Wonen
Gemeente Amsterdam
t.a.v. [redacted]

cc [redacted] (AFWC)

Amsterdam, 15 februari 2016

Betreft: **organisatie stadsdeelbijeenkomsten in het kader van de samenwerkingsafspraken**

Geachte [redacted]

[redacted] zoals we die zijn overeengekomen in juni 2015, zouden er stadsdeelbijeenkomsten georganiseerd worden t.b.v. de uitwerking van de afspraken 11, 12, 13 en 14. De organisatie van deze bijeenkomsten zou plaatsvinden door de gemeente. Rond de zomer is daar in de stuurgroep nog over gezegd dat de gemeente eerst een interne sessie hierover zou organiseren en dat daarna de organisatie van de stadsdeelbijeenkomsten zou plaatsvinden.

Daarna is het lang stil gebleven. Vlak voor kerst is aangegeven dat er in januari bijeenkomsten op stadsdeelniveau zouden plaatsvinden. Concrete datums volgden vaak pas later en soms zelfs minder dan een week van te voren. Daarnaast blijkt een duidelijk doel van de bijeenkomsten te ontbreken. Bovendien wordt in de uitnodigingen bijna altijd gesproken over bijeenkomsten tussen stadsdeel/gemeente en corporaties.

We zijn erg ongelukkig met deze gang van zaken. Wij hadden graag gezien dat dit doelmatige bijeenkomsten zouden zijn waarin huurders, corporaties en gemeente concrete stappen konden zetten op het gebied van leefbaarheid, wijkvernieuwing, participatie, wonen en zorg, en de woningvoorraad. Dit is nu niet of maar gedeeltelijk gelukt. De vraag is nu hoe we deze stappen de komende maanden alsnog kunnen zetten? Zou u ons op korte termijn, en in ieder geval voor de volgende vergadering van de Stuurgroep Samenwerkingsafspraken, hierover kunnen informeren?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Voorzitter (extern)
Huurdersvereniging Amsterdam

Gemeente
Amsterdam

Stadsdeelbijeenkomsten Samenwerkingsafspraken

Aan Stuurgroep Samenwerkingsafspraken,
Van [redacted]
Datum 3 maart 2016

Zuidoost: vooraankondiging op 19 januari 2016, uitnodiging verstuurd op 26 januari 2016, bijeenkomst op 2 februari 2016

- Kleine delegatie huurders
- Alle corporaties
- Stadsdeelmedewerkers inclusief gebiedsmanagers

- Samenvatting:
  - Prioriteit op schoon, heel, veilig.
  - VvE's betrekken bij gesprekken en leefbaarheidsaanpak
  - Inzet op zelfbeheer vanuit alle partijen
  - Wonen en Zorg is in Zuidoost een gebiedsoverstijgende discussie.
  - Organisatiestructuur GGW, huurders en corporaties kan verbeterd worden
    - Afspraken zijn gemaakt
    - Stadsdeel aan zet en nodigt uit
  - Behoefte aan jaarlijks overleg over Wonen en Leefbaarheid tussen, Huurders, Corporaties en Stadsdeel (Portefeuillehouder)

Zuid: vooraankondiging op 19 januari 2016, uitnodiging verstuurd op 28 januari 2016, bijeenkomst op 3 februari 2016

- Grote delegatie huurders
- Alle corporaties
- Stadsdeelmedewerkers inclusief gebiedsmanagers

- Samenvatting:
  - Leefbaarheid
  - Ouderenhuisvesting/eenzaamheid
    - Signalering vanuit woningcorporaties kan beter worden gebruikt
    - Onduidelijkheid over ketenregie en verantwoordelijkheden bij (Meldpunt) zorg en overlast
  - Uitstroom en overlast van GGZ-bewoners, met name als begeleiding stopt
  - Overlast door toeristische verhuur
  - Organisatiestructuur GGW, huurders en corporaties kan verbeterd worden
    - Afspraken zijn gemaakt
    - Stadsdeel aan zet en nodigt uit
  - Jaarlijks overleg over Wonen en Leefbaarheid tussen, Huurders, Corporaties en Stadsdeel (Portefeuillehouder) bestaat en wordt zeer gewaardeerd

West: vooraankondiging op 19 januari 2016, uitnodiging verstuurd op 26 januari 2016, bijeenkomst op 4 februari 2016

- Grote delegatie huurders
- Alle corporaties
- Stadsdeelmedewerkers inclusief gebiedsmanagers

- Samenvatting:
    - Studenten en jongeren - let op overlast en fietsparkeren
    - VvE's betrekken bij gesprekken en leefbaarheidsaanpak
    - 35% discussie is zeer gebiedsspecifiek. West is heel divers
    - Ouderenhuisvesting en toegankelijkheid
        - Pleidooi voor liftaanleg in Oud-West
    - Organisatiestructuur GGW, huurders en corporaties kan in sommige gebieden verbeterd worden
        - Afspraken zijn gemaakt
        - Stadsdeel aan zet en nodigt uit
    - Behoefte aan jaarlijks overleg over Wonen en Leefbaarheid tussen, Huurders, Corporaties en Stadsdeel (Portefeuillehouder)

Oost 1: uitnodiging verstuurd op 4 februari 2016, bijeenkomst op 9 februari 2016
Oost 2: uitnodiging verstuurd op 4 februari 2016, bijeenkomst op 16 februari 2016

- 1ste bijeenkomst geen huurders
- Alle corporaties
- Stadsdeelmedewerkers inclusief gebiedsmanagers

- 2de bijeenkomst kleine delegatie huurders aanwezig
- Alle corporaties
- Stadsdeelmedewerkers inclusief gebiedsmanager
-
- Samenvatting:
    - VvE's
    - 35% discussie
        - Speelt in relatie tot Zeeburgereiland en nieuwbouwprogramma
        - Stadsdeel Oost wil ook afspraken over Oostelijk Havengebied
    - Ouderenhuisvesting en toegankelijkheid in oude delen
    - IJburg
        - Parkeergarages onveilig
        - Jongerenoverlast
        - Straatverlichting is onvoldoende zorgt voor (gevoel van) onveiligheid
    - Organisatiestructuur GGW, huurders en corporaties loopt vrijwel overal goed

- Organisatiestructuur GGW, huurders en corporaties kan op IJburg worden verbeterd
  - Afspraken zijn gemaakt
  - Stadsdeel aan zet en nodigt uit
- Behoefte aan jaarlijks overleg over Wonen en Leefbaarheid tussen, Huurders, Corporaties en Stadsdeel (Portefeuillehouder)

Centrum: uitnodiging verstuurd op 28 januari 2016, bijeenkomst op 15 februari 2016

- Grote delegatie huurders
- Alle corporaties
- Stadsdeelmedewerkers inclusief gebiedsmanagers

- Samenvatting:
  - Ouderenhuisvesting, toegankelijkheid en eenzaamheid
  - Verbetering Van Groot naar Laag en Hoog naar Beter noodzakelijk
  - Ondanks vergrijzing toch ook leegstand in seniorenhuisvesting (buurtbinding?)
  - Toeristische Verhuur zorgt voor grote overlast
  - VvE's betrekken bij leefbaarheidsaanpak en aanpak van ongewenste toeristische verhuur
  - Organisatiestructuur GGW, huurders en corporaties kan verbeterd worden
    - Afspraken zijn gemaakt
    - Stadsdeel aan zet en nodigt uit
  - Behoefte aan jaarlijks overleg over Wonen en Leefbaarheid tussen, Huurders, Corporaties en Stadsdeel (Portefeuillehouder)

Nieuw-West: uitnodiging verstuurd op 26 januari 2016, 17 februari 2016

- Grote delegatie huurders
- Alle corporaties
- Stadsdeelmedewerkers inclusief gebiedsmanagers

- Samenvatting
  - 3 kwetsbare wijken i.v.m. Spoor 1, Bestuursopdracht Wijkvernieuwing –en ontwikkeling, aanhaking met corporaties kan beter
  - Zwerfvuil prioriteit
  - Corporaties en stadsdeel organisatie kennen elkaar onvoldoende.
  - Organisatiestructuur GGW, huurders en corporaties moet verbeterd worden
    - Afspraken zijn gemaakt
    - Stadsdeel aan zet en nodigt uit
  - Behoefte aan jaarlijks overleg over Wonen en Leefbaarheid tussen, Huurders, Corporaties en Stadsdeel (Portefeuillehouder)

Noord: bijeenkomst nog in voorbereiding

Overige algemene signalen:

VvE's: VvE's zijn een terugkerend onderwerp in alle gebieden. Corporaties hebben steeds minder vaak een meerderheidsbelang. VvE's kunnen zeer groot zijn en zijn een belangrijke partner bij de leefbaarheidsaanpak en schoon-heel-veilig

Bewonersorganisatie: organisatievorm van bewonerscommissies sluit minder aan bij de jongere generaties. Jongere generaties willen meer doen en minder vergaderen en formele rollen.

Huurders/bewoners: In de bredere overleggen over leefbaarheid dienen *bewoners*, dus zowel huurders als eigenaar/bewoners, te worden betrokken. '

Zelfbeheer: Bewoners aan zet. Hoe motiveren en betrekken we bewoners

Huurdersvereniging AMSTERDAM

amsterdamse federatie van woningcorporaties

Gemeente Amsterdam

Monitor Samenwerkingsafspraken

In te vullen monitor

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

Monitoring en aanspreekbaarheid

We werken ook in de toekomst met elkaar samen op basis van transparantie. Jaarlijks bespreken we de voortgang van de afspraken en het geboekte resultaat. We geven daarbij ook inzicht in de ontwikkeling van onze financiële situatie. We zijn voor elkaar aanspreekbaar wanneer de resultaten niet, of onvoldoende worden gerealiseerd. Zo kunnen we ook tijdig bijsturen om de gemaakte afspraken alsnog binnen bereik te brengen of - als dat niet kan - met elkaar te overleggen welke bijstellingen nodig zijn. Ook externe omstandigheden kunnen er toe leiden dat de gemaakte afspraken niet haalbaar zijn of in een ander daglicht komen te staan. Bijvoorbeeld kan de uitwerking van de nieuwe Woningwet (o.a. scheiding DAEB – niet DAEB) of het al dan niet na 2017 continueren van de verhuurderheffing tot onvoorziene effecten leiden (in gunstige of ongunstige zin). Ook dan gaan we met elkaar aan tafel om te bekijken wat dat voor gevolgen heeft voor onze afspraken.

Afspraken

1. Betaalbaarheid

Aanbiedingsafspraken (sociaal en middensegment)

1 Voor de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties (incl. zelfstandige studentenwoningen) die weer sociaal worden verhuurd, wordt voor de hele stad de volgende verdeling gerealiseerd:

- Tenminste 75% wordt aangeboden onder de hoge en lage aftoppingsgrens (respectievelijk € 576,87 en € 618,24 prijspeil 2015). Dit was tot nu toe 50%.
- Spreiding van de aanbiedingen over de stad is van belang. Daarom gaan 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

Afspraak 1	
Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks in mei (ook in jaarboek)**

2 Van de zelfstandige huurwoningen van corporaties die na vrijkomst worden verhuurd in de vrije sector wordt voor de hele stad de volgende verdeling gerealiseerd:

- Tenminste 65% wordt aangeboden in de middensegment huur (< € 971, prijspeil 2015)
- De gemiddelde huur van de middensegment woningen bedraagt < € 850 (prijspeil 2015)
- De woningen met middensegment huur worden met voorrang aangeboden aan huishoudens met een laag middeninkomen (tot € 43.786, prijspeil 2015)

Afspraak 2	
Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks in mei (ook in jaarboek)**

Maatwerk huurders in de knel

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.

Afspraak 3	
Actiehouder	**HA, AFWC, Gemeente**
Leverdatum	**Jaarlijks**

2. Voorraad sociale huurwoningen

Bodem sociale huurwoningen en dynamisch evenwicht

4 De voorraad sociale huurwoningen in bezit van corporaties is per 1 januari 2019 tenminste 162.000 woningen groot. Daartoe vinden minder onttrekkingen plaats of voegen we meer toe, dan geraamd. Jaarlijks monitort de gemeente Amsterdam de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen in de particuliere sector. Als de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen van particulieren afwijkt van de verwachting, treden we in overleg om te bepalen hoe groot het aantal sociale huurwoningen van corporaties op grond van deze afwijkende ontwikkeling moet zijn.

Afspraak 4	
Actiehouder	**Gemeente (Wonen)**
Leverdatum	**Monitor jaarlijks**

Verkoop en liberalisaties

7 Voor de komende periode (2015-2019) spreken we af dat er gemiddeld over de hele periode 2.000 woningen per jaar mogen worden verkocht. Daarnaast wordt er nu afgesproken dat er tot en met 2019 gemiddeld 1000 woningen per jaar mogen worden geliberaliseerd. Indien de corporaties in enig jaar het quotum liberalisaties zouden willen verhogen en het quotum verkopen verlagen, dan is dat mogelijk zolang het aantal van verkoop en liberalisaties samen niet boven de 3.000 uit stijgt.

Afspraak 7	
Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks in mei (ook in jaarboek)**

8 We zetten de afspraak uit het Convenant Verkoop voort wat betreft de bodem van 47.000 corporatiewoningen in het geheel van de stadsdelen Centrum en Zuid en de gebieden Oud West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens. De volgende nieuwbouwlocaties zijn voor verkoop van sociale huurwoningen uitgesloten: IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham.

Afspraak 8	

Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks in mei (ook in jaarboek)**

9 De specifieke afspraken over MGE-woningen (o.a. Koopgarant) uit het Convenant Verkoop 2011 t/m 2020 wordt omgezet naar een afspraak over verkoop met kopersondersteuning. Voor deze woningen geldt het reguliere erfpachttarief voor omzetting van huurwoningen naar koopwoningen.

Afspraak 9	
Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks in mei (ook in jaarboek)**

10 Alle sociale huurwoningen, ook die complexgewijs worden verkocht aan een derde, tellen mee in de maximaal 2.000 te verkopen woningen per jaar.

Afspraak 10	
Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks in mei (ook in jaarboek)**

3. Gemengde wijken & wijkgericht werken

13 We brengen de woningvoorraad en het aandeel sociale huurwoningen in de 22 gebieden in kaart. Voor wijken waar het aandeel sociale huurwoningen van de corporaties lager of gelijk is aan 35 % van de woningvoorraad (op dit moment zijn dat de wijken van Centrum en Zuid en de wijken IJburg/Zeeburgereiland, De Aker/Nieuw Sloten en Oud West/de Baarsjes) gaan we binnen een jaar op wijkniveau voorstellen doen voor de manier waarop de menging in die wijken kan worden gewaarborgd.
Rekening wordt gehouden met de specifieke situatie per buurt. Soms kan er omwille van de leefbaarheid aanleiding zijn toch tot verkoop of liberalisatie over te gaan. De Bestuurscommissies worden betrokken bij het formuleren van deze voorstellen en hebben daarmee een zwaarwegende adviesrol.

Afspraak 13	
Actiehouder	**HA, AFWC, Gemeente**
Leverdatum	**???**

15 Voor de aanpak van zware overlast wordt voor 1 juli 2016 een stedelijke werkwijze opgesteld. We sluiten een stedelijk convenant overlast waarin het delen van informatie en

samenwerking tussen betrokken partijen bij de aanpak van overlast wordt opgenomen.

Afspraak 15	
Actiehouder	**Ha, AFWC, Gemeente**
Leverdatum	**1 juli 2016**

4. Nieuwe woningen voor de groei van de stad

Productie/toevoeging

17 De corporaties gaan meer sociale huurwoningen bouwen in alle delen van de stad, met een programma van gemiddeld 1.200 woningen per jaar waarvan 800 reguliere woningen (niet zijnde studentenwoningen). Voor 1 januari 2016 inventariseren we bestaande en extra bouwlocaties (inclusief transformatie) die nodig zijn voor de bouw van sociale huurwoningen. We realiseren ons dat de ambitie eigenlijk nog hoger moet liggen.

Afspraak 17	
Actiehouder	**Gemeente (G&O)**
Leverdatum	**Jaarlijks in maart**

18 Tenminste 90% van de woningen zal aanpasbaar worden gebouwd, met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting en collectief opdrachtgeverschap. Daarmee zijn bijna alle nieuw te bouwen woningen geschikt voor bewoning door ouderen. Over de invulling van deze afspraak en de eisen die aan een aanpasbaar gebouwde woning worden gesteld, maken we voor 1 januari 2016 afspraken.

Afspraak 18	
Actiehouder	**Gemeente (G&O)**
Leverdatum	**Jaarlijks in maart**

19 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 vóór 1 januari 2016 concrete afspraken om dit in diverse projecten te realiseren.

Afspraak 19	
Actiehouder	**Gemeente (G&O)**
Leverdatum	**Jaarlijks in maart**

20 Voor 1 oktober 2015 maken we afspraken over productie en het aanbieden van studenten en jongerenwoningen. We onderschrijven de ambities van het Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting 2014 – 2018 van de gemeente Amsterdam om 8.000 studentenwoningen en 2.500 jongerenwoningen te realiseren. Minimaal 60% van die studentenwoningen heeft een subsidiabele huur van maximaal € 403 per maand (prijspeil

2015) en minimaal 80% heeft een kale huur tot maximaal € 500 per maand.

Afspraak 20	
Actiehouder	Gemeente (G&O)
Leverdatum	Jaarlijks in maart

5. Beschikbaarheid bestaande woningen

Tijdelijke contracten

21 We spreken af dat een deel van de woningvoorraad wordt verhuurd met tijdelijke contracten. Het gaat daarbij om jongeren en starters (tot 28 jaar) op de woningmarkt. We bepalen voor 1 januari 2016 hoe groot dit aandeel zal zijn en op welke woningen het betrekking heeft.

Afspraak 21	
Actiehouder	AFWC
Leverdatum	Jaarlijks in mei (ook in jaarboek)

'Van Groot naar Beter' en 'van Hoog naar Laag'

23 We continueren de bestaande doorstroom bevorderende regelingen 'van Groot naar Beter' en 'van Hoog naar Laag'. We verkennen vóór 1 januari 2016 de mogelijkheden om de regelingen te verbeteren. Een punt van aandacht is in ieder geval de huursprong bij verhuizing. Als de huurtoeslag bij verhuizing een huursprong niet opvangt, zorgen we voor matiging van de huursprong. We kijken daarbij naar de netto woonlasten en houden rekening met de energielasten van de nieuwe en de achtergelaten woning. Bij de bepaling van de huur van de nieuwe woning is de passendheidsnorm voor het betreffende huishouden leidend. We zorgen dat de regelingen ook gelden bij verhuizingen tussen de corporaties. Bij het verkennen van verbeteren bekijken we tevens of het mogelijk is om te koop staande woningen aan te bieden om vervolgens de leegkomende woning te verkopen.

Afspraak 23	
Actiehouder	Gemeente (Wonen)
Leverdatum	Jaarlijks in maart

Woningdelen

24 Wij willen de woningvoorraad ook beter benutten door woningdelen. Daarvoor wordt op termijn maximaal 33% van de vrije sector woningen van de corporaties gelabeld voor woningdelen aan inkomens die behoren tot de doelgroep (inkomen tot € 43.786, prijspeil 2015). Naast betere benutting van de voorraad kunnen door woningdelen de woonlasten worden gedrukt. De voorwaarden bij woningdelen zijn dat gezondheid en veiligheid moeten zijn gewaarborgd, pensions en matrassenverhuur moeten worden voorkomen en dat de

huurprijs redelijk moet zijn en de huurprijs voor de hele woning niet boven de marktconforme huurprijs uitstijgt.

Afspraak 24	
Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks in mei (ook in jaarboek)**

6. Kwaliteit en Duurzaamheid

Kwaliteit

25 We spreken voor de woningen een basiskwaliteit af. Daarbij wordt gezocht naar een objectieve meetlat waarlangs elke woning wordt gelegd. Mede op basis van een dergelijke meetlat stellen corporaties prioriteiten in het kader van hun onderhoudsbeleid.

Afspraak 25	
Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks**

26 Corporaties zorgen er voor dat in hun woningen alle open verbrandingstoestellen (geisers) zijn vervangen door gesloten verbrandingstoestellen (bijvoorbeeld CV ketels).

Afspraak 26	
Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks**

Duurzaamheid

27 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.

Afspraak 27	
Actiehouder	**AFWC, Gemeente, HA**
Leverdatum	**?**

7. Doelgroepen

28 Uitgangspunt is minimaal 50% van de sociale verhuringen toe te wijzen aan regulier woningzoekenden

Afspraak 28	
Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks in mei (ook in jaarboek)**

29 Het uitgangspunt is dat jaarlijks circa 30% van de reguliere sociale verhuringen aan kwetsbare doelgroepen wordt toegewezen met een jaarlijks minimumaanbod van 1.500 woningen. Alleen huisvesting van huishoudens die vallen onder de stedelijk overeengekomen doelgroepen tellen mee in het aanbod.

Afspraak 29	
Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks in mei (ook in jaarboek)**

30 Vernieuwing van de stad heeft prioriteit. Dat betekent dat we voorrang geven aan de herhuisvesting van huishoudens die te maken krijgen met stedelijke vernieuwing (sloop of renovatie). We streven er naar om het aandeel SV-urgenten niet hoger te laten zijn dan 15%.

Afspraak 30	
Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks in mei (ook in jaarboek)**

31 De woonruimteverdeling voorziet in ruimte voor maatwerk. De corporaties kunnen 5% van de woningen toewijzen aan woningzoekenden die via de reguliere weg onvoldoende geholpen zijn.

Afspraak 31	
Actiehouder	**AFWC**
Leverdatum	**Jaarlijks in mei (ook in jaarboek)**

32 De gemeente neemt de regierol en stelt zorgaanbieders in staat om voor de in artikel 28 genoemde groepen waar nodig ondersteuning en woonbegeleiding te bieden.

33 Elk kwartaal monitoren we de voortgang van de huisvesting van de doelgroepen om zo nodig bij te kunnen sturen.

Afspraak 33	
Actiehouder	**Gemeente (Wonen), AFWC**
Leverdatum	**Elk kwartaal**

34 We continueren VroegEropAf! en hebben een ontwikkelingsagenda opgesteld om mensen met schulden beter te helpen.

Geen monitoringsafspraak

8. Verzakelijken en ontvlechten

?