Concept Uitwerking Samenwerkingsafspraken

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:
   Zie document Discussiepunten onder A.

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.

33. *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.

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
Zie document Discussiepunten onder B

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:
Zie document Discussiepunten onder C

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:
Zie document Discussiepunten onder D

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:
Zie document Discussiepunten onder E

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:
    Zie document Discussiepunten onder F

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:
Deze afspraak moet nog nader uitgewerkt

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

Uitwerking:
Zie document Discussiepunten onder G

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
Deze afspraak moet nog nader uitgewerkt

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

Uitwerking
Deze afspraak moet nog nader uitgewerkt

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

Uitwerking
Deze afspraak moet nog nader uitgewerkt, zie discussienotitie Stimuleringsfonds

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

<u>Atelierwoningen</u>

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

Uitwerking:
Zie document Discussiepunten onder H

<u>Pilots/experimenten</u>

Uitwerking:
We maken voor 1 juli 2016 afspraken over de pilots en experimenten waarbij we vastleggen wie participeren en welke planning we volgen.