Monitor Samenwerkingsafspraken 2016

Juli 2017

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

Monitoring en aanspreekbaarheid

Dit is de monitor van de samenwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam voor het jaar 2016. Jaarlijks stellen we een monitorrapportage op waarin wordt gerapporteerd over de voortgang van de gemaakte afspraken. Over alle gekwantificeerde afspraken zijn de bijbehorende cijfers in deze rapportage opgenomen.

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:

a. Tenminste 75% wordt aangeboden onder de hoge en lage aftoppingsgrens (respectievelijk € 576,87 en € 618,24 prijspeil 2015). Dit was tot nu toe 50%.

b. 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.

Resultaat aanbiedingsafspraak 1 a

De afspraken zijn op 1 juli 2015 ingegaan. De Amsterdamse afspraak van de 75 procent toewijzing onder de aftoppingsgrenzen hangt samen met de introductie van de landelijke passendheidstoets. In 2016 werden zowel de Samenwerkingsafspraken als de passendheidstoets geïmplementeerd in het huurbeleid van de Amsterdamse corporaties. Het percentage verhuringen onder de aftoppingsgrenzen nam toe van 62 procent in 2015 (nulmeting) tot 85 procent in 2016. Daarmee voldoen de corporaties ruimschoots aan de aanbiedingsafspraak van 75 procent. In 2015 werden 5.800 zelfstandige sociale huurwoningen en studentenwoningen verhuurd onder de aftoppingsgrenzen, in 2016 zijn dit er 8.109.

Tabel 1. Aanbiedingsafspraak 1 a

	2016
Sociale verhuur (WoningNet en directe bemiddeling)	6.931
< € 586,68	4.857
€ 586,68 - € 628,74 aan > 2 personen	608
< € 586,68 / € 628,74	5.465
zelfstandige studentenwoningen	2.655
< € 586,68	2.644
zelfstandig sociaal < € 710,68	9.586
< € 586,68 / € 628,74	8.109
% < aftoppingsgrenzen € 568,68 / € 628,74 (incl studenten)	**85%**

* Deze afspraken gelden vanaf juli 2015, maar de cijfers gaan over het gehele jaar. 2016 is het eerste volledige jaar van de afspraken.

** Vanaf 2013 zijn alle reguliere verhuringen van sociale huurwoningen rechtstreeks opgevraagd bij de corporaties. Vanwege directe bemiddeling (o.a. via instellingen) verhuurden de corporaties in 2015 586 en in 2016 1.180 woningen meer dan bij WoningNet staan geregistreerd op basis van aanbiedingsdatum.

Bron: eigen opgave corporaties

Resultaat aanbiedingsafspraak 1 b

Spreiding van aanbiedingen over de stad heeft zomer 2016 geleid tot een nieuwe afspraak in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken om deze per stadsdeel te monitoren:

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

Tabel 2. Aanbiedingsafspraak 1b.

Centrum	71%
West	76%
Nieuw West	85%
Zuid	74%
Oost	88%
Noord	90%
Zuidoost	91%
Totaal	85%

De cijfers over 2016 laten zien dat het aandeel verhuringen onder de aftoppingsgrenzen uiteen loopt van 71 procent in Centrum tot 91 procent in Zuidoost. De cijfers per stadsdeel blijven naar beneden toe binnen de marge van 5%.

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

Resultaat aanbiedingsafspraak 2 a:

Verhuringen in vrije sector naar huursegment 2016

	Aantal	Percentage
€ 710,68 - € 985	1.250	61%
>€ 985	800	39%
Totaal	2.050	100%

Bron: AFWC

In 2016 hebben de corporaties in Amsterdam 2.050 vrije sector huurwoningen verhuurd, waarvan 61 procent in het middensegment (< 985 euro, prijspeil 2016). De gemiddelde huurprijs van die middensegmentwoningen ligt op 864 euro.
De gemiddelde huur voldoet aan de afspraak, maar het percentage niet. Dit is vier procentpunt lager. Dat heeft mede te maken met een hogere mutatiegraad bij duurdere vrije sector huurwoningen dan in het middensegment. Deze is vooraf lastig in te schatten. Een andere

verklaring is de verhuring aan 'friends'. Er zijn via woningdelen 244 van de 2.050 vrije sectorwoningen verhuurd via friendscontracten, waarmee 613 personen aan een woning zijn geholpen. De friendscontracten hebben per woning weliswaar gemiddeld een hogere huur dan 985 euro, maar er worden wel meerdere personen met een laag- of middeninkomen aan een woning geholpen. Van de 2.050 vrije sectorverhuringen in 2016 werden er 520 *nieuw* geliberaliseerd. In 2015 waren er 869 liberalisaties.

Resultaat aanbiedingsafspraak 2 b:
In 2016 bedroeg de gemiddelde huur in het middensegment € 864. Deze afspraak is daarmee gehaald (prijspeil 2016 is € 865).

Resultaat aanbiedingsafspraak 2 c:
De corporaties hanteren de voorrangsregel en vermelden die op hun website. Daarnaast hanteren meerdere corporaties ook inkomensgrenzen om te zorgen dat middensegmenthuurwoningen – wanneer er geen geschikte kandidaat met een laag middeninkomen is – de woningen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot circa 50.000 of anderhalf maal modaal. De corporaties houden niet bij in welk aandeel van de gevallen de woning bij welke voorrangskandidaat terecht komt.

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.

Resultaat 3
De afspraak over het Woonlastenakkoord is zomer 2016 gemaakt en houdt het volgende in: Er zijn 3 maatregelen ontwikkeld om ervoor te zorgen dat huurders, die in relatie tot hun inkomen hoge woonlasten hebben, geholpen worden. Dit gebeurt door:

1. Een passende huur voor Amsterdamse huishoudens met een meerjarig minimuminkomen en een huur boven de aftoppingsgrens,
2. Het verlagen van huren tot onder de huurtoeslaggrens van huishoudens met een plotselinge forse inkomensdaling,
3. Intensiveren van de aanpak om het aantal woningontruimingen terug te dringen.

Maatregel 1:
Huishoudens in een sociale huurwoning van een corporatie die meerjarig een inkomen hebben tot en met 120% van het Wettelijk Sociaal Minimum en geen of nauwelijks vermogen bezitten, en een huur hebben boven de aftoppingsgrens, hebben op termijn een huur op of onder de aftoppingsgrens. Hiervoor wordt door de gemeente bijgedragen uit de armoedegelden (tot en met 2018, € 3,5 miljoen) en door de corporaties door huurverlaging of door begeleiding naar een betaalbare huurwoning. Uiterlijk op 1 januari 2019 hebben

corporaties er voor gezorgd dat bovengenoemde huishoudens een huur hebben onder de aftoppingsgrens. Daarvoor zetten de corporaties met ingang van 1 januari 2019 hun eigen middelen in en doen zij hiervoor dus geen beroep meer op gemeentelijke armoedemiddelen.

Uitvoering 2016
De regeling passende huur voor huishoudens met meerjarig een minimuminkomen en een huur boven de aftoppingsgrens, is voor 2016 uitgevoerd door de gemeente. Dit in verband met de moeilijkheden die zouden ontstaan (zoals naheffingen voor de huurders in verband met teveel uitbetaalde huurtoeslag) als de corporaties met terugwerkende kracht deze maatregel uit zouden voeren. Ook huurders van particuliere verhuurders konden zich aanmelden en in aanmerking komen voor de regeling. In 2016 hebben 9413 huishoudens die bij een corporatie huren een bijdrage voor de huur boven de aftoppingsgrens gekregen. Van de huishoudens die bij een particuliere verhuurder huren of een niet bij de Federatie aangesloten corporatie, kregen 69 huishoudens een bijdrage voor de huur boven de aftoppingsgrens. .

Afwegingskader:
Voor de begeleiding naar een andere woning, is een afwegingskader opgesteld. Daarin is bepaald dat 1-persoonshuishoudens die behoren tot de doelgroep en in een woning wonen van 70 m² of meer met minimaal vier kamers, worden benaderd voor begeleiding naar een andere woning. Bij acceptatie van de woning krijgt de huurder een verhuiskostenvergoeding. Heeft de betreffende bewoner nadat deze is benaderd, binnen het jaar geen alternatieve passende woning geaccepteerd en heeft de corporatie twee aanbiedingen gedaan, dan vervalt de huurkorting. De huurder kan dan wel in de woning blijven wonen maar betaalt (weer) de huur zonder de korting van de regeling.
In 2016 zijn er geen 1-persoonshuishoudens benaderd om begeleid te worden naar een andere woning.

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.

Resultaat afspraak 4

Ontwikkeling voorraad sociale huurvoorraad woningcorporaties:

De voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties was op 1 januari 2017: 166.472. Het saldo van nieuwbouw minus verkoop minus sloop minus liberalisatie komt uit op een afname van 668 woningen ten opzichte van 1-1-2016. Toch is de sociale huurvoorraad met 281 woningen toegenomen. Dat heeft te maken met vrije sector huurwoningen die door huurverlaging (weer) in de sociale huursector terechtkomen. Daarnaast is sprake van administratieve correcties. Deze hebben te maken met woningen die vorig jaar stonden geregistreerd als leegstand of ten onrechte geregistreerd als niet-woningen (bv bedrijfsruimten). Bovendien wordt vanaf 1-1-2017 de voorraad geregistreerd conform de definities van de Autoriteit Woningcorporaties (dVi/dPi).

Ontwikkeling sociale huurvoorraad particuliere voorraad

De omvang van de sociale huurvoorraad particuliere huurwoningen per 1 januari 2017 volgt uit het onderzoek WiA 2017. WiA 2017 zal in het najaar 2017 worden gerapporteerd.

Per 1 januari 2016 waren er 57.192 betaalbare (< €710,68) particuliere huurwoningen (volgens de nieuwe definitie van de woningvoorraad). Liberalisatie en verkoop (en in mindere mate sloop en samenvoegingen) zorgen voor een daling, de bouw compenseert deze daling weer enigszins. Hierdoor resulteert een prognose van ruim 19.000 betaalbare particuliere huurwoningen in 2025. Daarnaast zijn er starterswoningen: betaalbare huurwoningen met een jongeren- of een campuscontract. Een deel daarvan is van particuliere verhuurders. Op dit moment zijn er 15.578 starterswoningen, door nieuwbouw groeit dit aantal naar bijna 40.000 in 2025. We gaan ervan uit dat hiervan in 2025 ongeveer 10.000 in bezit is van particuliere verhuurders. Totaal zal het aantal sociale huurwoningen van particuliere verhuurders in 2025 nog boven de 25.000 liggen: ruim 29.000. Aangezien de ontwikkeling van de particuliere voorraad niet afwijkt van de verwachting is nader overleg nu niet nodig.

Aantal sociale huurwoningen particuliere verhuurders

	1 jan. 2016	2025
Reguliere particuliere huurwoningen	53.767	19.000
Studenten- en starterswoningen bijgekomen in 2015	3.425	10.000
	57.192	29.000

5. We onderzoeken vanaf heden wat nodig is om een zo hoog mogelijk dynamisch evenwicht te realiseren. De genoemde 162.000 is op basis van de huidige ramingen ons gezamenlijke uitgangspunt. Daarbij betrekken we de financiële mogelijkheden en prioriteiten van de corporaties en het moment waarop verwacht wordt dat de verplichte aflossing van leningen komt te vervallen. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden van goedkoper bouwen en de mogelijkheden om het aantal woningonttrekkingen (met name sloop) te beperken.

6. In 2019 herijken we ons uitgangspunt en maken we nieuwe afspraken. Dat onderzoek wordt uitgevoerd tegen de achtergrond van de feitelijke ontwikkelingen in de sociale en particuliere woningvoorraad, de ontwikkeling van de doelgroep en de financiën van de corporaties. Ook ontwikkelingen in het landelijke beleid worden in de beschouwing betrokken.

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 1.000 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.

Resultaat afspraak 7

Verkopen
Aantal verkochte sociale huurwoningen in 2016: 1.437.
Dit past binnen de marge dat er *gemiddeld* maximaal 2.000 woningen per jaar mogen worden verkocht (er van uitgaande dat aan het eind van de afspraakperiode het gemiddelde op niet meer dan 2.000 per jaar uitkomt).

Verkoop corporatiewoningen naar sociale huur en vrije sector huur

	Sociaal aan particulieren	Vrije sector aan particulieren	**Sociaal aan beleggers**	Vrije sector aan beleggers	**Totaal Sociaal***	Totaal generaal
Centrum	**128**	11	**30**	5	**158**	174
West	**234**	17		0	**234**	251
Nieuw-West	**122**	52	**43**	0	**165**	217
Zuid	**242**	15	**0**	0	**242**	257
Oost	**218**	36	**25**	37	**243**	316
Noord	**242**	26	**0**	0	**242**	268
Zuidoost	**153**	28	**0**	0	**153**	181
Amsterdam	**1.339**	185	**98**	42	**1.437**	1.664

* deze verkopen tellen mee bij de Samenwerkingsafspraken
Bron: opgave corporaties

Liberalisaties

Het aantal liberalisaties in 2016: 520

Dit past binnen de marge dat er *gemiddeld* 1.000 woningen per jaar mogen worden geliberaliseerd (er van uitgaande dat aan het eind van de afspraakperiode het gemiddelde op niet meer dan 1.000 liberalisaties per jaar uitkomt).

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.

Resultaat afspraak 8

Woningen in marktgebied 1 per 1-1-2016:	49.628
Ondergrens	47.000
ruimte	2.628
Woningen in marktgebied 1 per 1-1-2017:	48.798
Ondergrens	47.000
ruimte	1.798

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.

Resultaat afspraak 9

Deze omzetting heeft plaatsgevonden..

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

In 2016 zijn 140 woningen verkocht aan beleggers. Dit betrof 98 sociale huurwoningen en 42 markthuurwoningen. Daarnaast zijn er 185 reeds geliberaliseerde huurwoningen verkocht. Er zijn geen woningen verkocht aan wooncoöperaties.

3. Gemengde wijken & wijkgericht werken

11 Voor het wijkniveau gaan we uit van de door de stadsdelen gemaakte indeling in 22 gebieden. We werken in die gebieden samen met betrekking tot leefbaarheid, wijkvernieuwing en participatie, wonen en zorg. We maken in samenhang met de gebiedsvisies afspraken op het punt van leefbaarheid, wijkvernieuwing, participatie, wonen en zorg. De ontwikkelingen uit deze visies monitoren we en op basis van monitoring sturen we zo nodig bij.

Resultaat afspraak 11
In het kader van de jaarlijkse gebiedscyclus van het gebiedsgericht werken zijn er gebiedsanalyses opgeleverd, gebiedsagenda's geactualiseerd en gebiedsplannen opgesteld. Hierbij zijn corporaties zo veel als mogelijk aangehaakt. De mate waarin corporaties zijn aangehaakt verschilt van gebied tot gebied. De corporaties en de stadsdelen hebben gereflecteerd op de eigen werkwijzen en processen en werken op een organische manier aan de verbetering van de samenwerking in de gebieden waar dit in 2016 nog niet goed tot stand gekomen is.

12 Onze inzet is dat in 2018 alle Amsterdamse wijken een ruime voldoende scoren (minimaal 6,5) op het gebied van fysieke en sociale leefkwaliteit van de woonomgeving. In het kader van het gebiedsgericht werken ontwikkelen we gezamenlijk plannen voor de aanpak van de meest kwetsbare wijken. Ook ontwikkelen we verschillende van 'onderop' werkwijzen voor alle Amsterdamse wijken.

Resultaat afspraak 12
In 2015 (WiA 2015) waren er nog vier wijken/buurtencombinaties met een rapportcijfer lager dan 6,5. In 2013 (WiA 2013) waren dat er nog zes. Over WiA 2017 wordt in het najaar van 2017 gerapporteerd. Vanuit Ruimte voor Initiatief wordt door partijen gezamenlijk actief gewerkt aan nieuwe werkwijzen in de kwetsbare wijken. Tevens werken de corporaties en de gemeente vanaf de start samen aan de ontwikkelbuurten.

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.

Resultaat afspraak 13
In 2016 zijn de gesprekken gevoerd over hoe de menging kan worden gewaarborgd in de gebieden/wijken waar het aandeel sociale huurwoningen van de corporaties lager of gelijk is aan 35% van de woningvoorraad. De gesprekken in de gebieden zijn onder meer gevoerd met de huurdersverenigingen uit die gebieden, de lokaal werkzame corporaties, de gebiedsmanagers van corporaties en stadsdeel en de stadsdeelbestuurders.

We kunnen concluderen dat afspraak 13 een aantal zaken in gang heeft gezet waarbij inzet van alle partijen was en blijft: de ongedeelde stad.

Om de ongedeelde stad te behouden en te bevorderen betreffen de belangrijkste punten van de uitvoering van afspraak 13, het afremmen van de daling van het aantal sociale huurwoningen:

- Corporaties matigen hun verkopen en liberalisaties in betreffende gebieden;
- De discussie in de stad is en wordt gevoerd over het verhogen van het percentage sociaal op nieuwbouwlocaties;
- De gemeente beziet hoe de mogelijkheid wordt benut om bij transformaties een percentage sociale huur op te nemen in het bestemmingsplan;
- Bij transformatie van gemeentelijk vastgoed wordt de huisvesting van statushouders uitgevoerd door corporaties
- Gemeente en corporaties doen onderzoek naar 'nieuwe' locaties die door de corporaties en huurders worden aangedragen voor het realiseren van sociale huur.

14 We maken een analyse van de woon- en zorgsituatie per wijk, waarbij we in elk geval nagaan of extra maatregelen nodig zijn om geschikte woningen voor mensen met een zorgbehoefte in de wijk te realiseren. Op basis daarvan onderzoeken we de wenselijkheid en mogelijkheden om tot afspraken te komen over het woon en zorgaanbod per wijk.

Resultaat afspraak 14

Er is een relatie gelegd in het Programma Ouderenhuisvesting en Kwetsbare groepen. Hieronder staat weergegeven welke resultaten gelieerd zijn aan deze afspraak:

- Begin 2016 zijn als eerste stap in de analyse verkennende gesprekken met alle stadsdelen gehouden in het kader van de gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken. Het doel was een impuls te geven aan een gebiedsgerichte uitwerking van de afspraken. Een van de gespreksonderwerpen was de woon-zorgsituatie. De opbrengst van deze gesprekken was kennismaken en uitwisselen van ieders beelden over de woonzorgsituatie.
- De gemeente heeft in 2015 en 2016 onderzoek gedaan naar de mogelijke ruimtelijke gevolgen van de ontwikkelingen in de zorg en de toenemende vergrijzing in Amsterdam. Belangrijke conclusie voor het ruimtelijk domein was dat er in de toekomst veel meer ouderen en andere mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte zelfstandig thuis blijven wonen. Behalve sociale en maatschappelijke consequenties heeft dit ook ruimtelijke consequenties op verschillende schaalniveaus: bijvoorbeeld op het gebruik van de woning, woonomgeving, openbare ruimte, concentratie/spreiding voorzieningen, toename verkeersbewegingen en leegkomend zorgvastgoed. Resultaat: een kaart van Amsterdam met daarop 8 aandachtsgebieden voor zorg en ruimte in relatie tot de woningbouwopgaaf van 50.000 woningen tot 2025.

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.

Resultaat afspraak 15

Het nieuwe convenant zorg en woonoverlast is vastgesteld door alle betrokken partijen in het voorjaar van 2016. De corporaties en de meldpunten zorg en woonoverlast werken nauwer samen en hebben een gezamenlijke ontwikkelagenda. De samenwerking tussen corporaties, meldpunten en

Beter Buren heeft geleid tot verbeterde afspraken over de melding en routering van problemen op het gebied van wonen en zorg.

4. Nieuwe woningen voor de groei van de stad

Productie/toevoeging

16 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.

Resultaat afspraak 16

Er zijn in 2016 in totaal 1.451 betaalbare huurwoningen in aanbouw genomen op een totaal van 5.705 woningen.. Ruim de helft hiervan is een studentenwoning. Corporaties zijn gestart met 1.251 sociale huurwoningen in 2016, het ging om 625 studentenwoningen en 626 overige sociale huurwoningen. De corporaties hebben daarnaast 585 tijdelijke reguliere sociale huurwoningen in aanbouw genomen.

Conclusie: de 1.200 sociale huurwoningen is daarmee gehaald. De nieuwbouw van reguliere sociale huurwoningen is met 626 reguliere sociale huurwoningen lager dan de afgesproken *gemiddeld* 800 per jaar.

In aanbouw genomen sociale huurwoningen van corporaties in 2016

Reguliere sociale huurwoningen	626
Studentenwoningen	625
Totaal	1.251

In de Uitwerking Samenwerkingsafspraken (juli2016) is onder meer het volgende afgesproken:

- De gemeente heeft een lijst met alle geplande bouwlocaties en posities en een lijst met geplande bouwlocaties voor sociale woningbouw die nog geen ontwikkelaar hebben geleverd aan de huurders en de corporaties. Uit het geleverde overzicht blijkt dat er ruim voldoende plannen zijn voor sociale woningbouw om te voldoen aan de afspraak van gemiddeld 1.200 sociale huurwoningen in de periode 2015 tot en met 2019.
- De corporaties hebben een voorrangspositie bij nieuw te bouwen sociale huurwoningen.
- Op de toekomstige bouwlocaties zullen ook sociale huurwoningen worden gebouwd. De corporaties en andere belanghebbenden worden door de gemeente in het vervolgtraject betrokken.
- Het is van belang dat corporaties samen met de gemeente bezien welke gebieden/ buurten op de kaart moeten worden gezet. Hoe verder met de stedelijke vernieuwing is in 2016 onderwerp van gesprek tussen huurders, corporaties en gemeente in de Ontwikkelbuurten.

17 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.

Resultaat afspraak 17

De oude afspraak voor aanpasbaar bouwen was dat 80% van eenlaagse woningen op de begane grond en woningen met een lift toegankelijk, aanpasbaar worden gebouwd. De nieuwe afspraak is 1

juli 2015 gemaakt en behelst alle nieuw te bouwen woningen met uitzondering van de studenten- en jongerenhuisvesting en collectief opdrachtgeverschap. Om al deze woningen aanpasbaar te kunnen bouwen zijn in 2016 de criteria voor aanpasbaar bouwen onder de loep genomen. Om ook de relatief kleine woningen aanpasbaar te kunnen bouwen is het criterium voor de afmetingen van de woon- en slaapkamer iets versoepeld (waarbij de bruikbaarheid van de ruimte met een handbewogen rolstoel voorwaarde blijft). De overige criteria zijn onverkort blijven staan.

Partijen zijn december 2016 ten aanzien van de richtlijnen voor aanpasbaar bouwen het volgende overeengekomen:

- De huidige eisen in de richtlijn aanpasbaarheid over toegankelijkheid, vrije verkeersruimten en sanitair blijven als eis gelden voor 90% van de woningen;
- De woningen moeten optimaal gebruikt kunnen worden door bewoners die slecht ter been zijn en/of gebruik maken van een handbewogen rolstoel, zodat zij geen belemmering ondervinden bij het gebruiken van alle belangrijke functies in de woning.
- Corporaties geven de huidige richtlijnen met betrekking tot de vloeroppervlakte en breedte van de woonkamer (18 m² / 3,60 m breed) en de hoofdslaapkamer (13 m² / 3,00 m breed) als aanbeveling mee aan de architecten.
- De richtlijnen worden over een jaar geëvalueerd met ervaringsdeskundigen, om te kijken hoe het zich in de praktijk ontwikkelt. Als blijkt dat de kamers zo klein worden gerealiseerd dat het niet aanpasbaar is, dan moeten de richtlijnen worden aangepast.

Het aanpasbaar bouwen wordt gemonitord door de gemeente Amsterdam via het projectenboek. In het projectenboek worden de gegevens bijgehouden van opgeleverde projecten in een jaarperiode van augustus tot augustus. Voor de periode 2015-2016 is ruim 80% van de reguliere sociale huurwoningen aanpasbaar gebouwd. Deze woningen zijn (voornamelijk) in aanbouw genomen voordat de Samenwerkingsafspraken van kracht zijn geworden.

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

<u>Resultaat afspraak 18</u>
In de Uitwerking Samenwerkingsafspraken is het volgende afgesproken: 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. In 2016 zijn er in startblok Riekerhaven 282 statushouders gehuisvest in de (tijdelijke) nieuwbouw en 15 jongeren in Kamers met Kansen.

19 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.

Resultaat afspraak 19

Deze afspraak refereert aan het Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting 2014-2018. In 2016 is de bouw van 1.082 studentenwoningen en 886 jongerenwoningen gestart. De in aanbouw genomen studentenhuisvesting, daarvan wordt 75% door de corporaties gerealiseerd (808 woningen), voor de jongerenhuisvesting is dit 55% (489 woningen). In deze productiecijfers zijn ook de tijdelijke en onzelfstandige eenheden meegerekend. Hierdoor wijken deze cijfers af van afspraak 16.

In de Uitwerking Samenwerkingsafspraken (juli 2016) zijn de volgende afspraken gemaakt :

- We hebben het aandeel studenten- en jongerenwoningen in nieuwbouwplannen geïnventariseerd. Deze inventarisatie heeft als uitkomst dat, in de periode 2016 tot en met 2019, voldoende programma is opgenomen om de ambities te realiseren.

- De partijen hebben afgesproken dat, mocht er in de periode 2016-2019 door de gemeente nog een locatie worden ontwikkeld met betaalbare jongeren- en studentenhuisvesting, deze locatie eerst aan de corporaties wordt aangeboden onder de bepalingen van de AB 1998. We gaan het komend jaar met elkaar in gesprek over de realisatie van betaalbare woningen voor studenten en jongeren in de periode na 2019. Door nu al te zorgen voor voldoende locaties en plannen kan de productie worden voortgezet.

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

5. Beschikbaarheid bestaande woningen

Tijdelijke contracten

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.

In de Uitwerking Samenwerkingsafspraken (juli 2016) zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Maximaal 33% van het reguliere aanbod wordt met voorrang aan jongeren en starters (tot 28 jaar) aangeboden. Binnen deze 33% van het reguliere aanbod kunnen corporaties het jongerencontract inzetten. Aanbiedingen van (reeds) gelabelde jongerenwoningen tellen mee in het reguliere aanbod.
- Voor de overige verhuringen (kwetsbare groepen, sv-urgenten en vrije ruimte) geldt geen maximum percentage. Hier is maatwerk nodig.
- Een jongerenwoning is maximaal 40m2 binnen de Ring A10 (exclusief stadsdeel Noord) en maximaal 50m2 buiten de Ring A10 (inclusief stadsdeel Noord) want grotere woningen hebben we hard nodig voor de grotere huishoudens. Maximaal 5% van de woningen groter dan deze grenzen, mogen middels een tijdelijk contract aan jongeren (<28 jr.) worden toegewezen. We streven een redelijke spreiding na over de stad.
- Deze afspraak wordt na vijf jaar geëvalueerd of eerder indien de omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Op dat moment bepalen wij ook de gewenste voorraad van woningen met een tijdelijk contract voor jongeren en starters.
- 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

<u>Resultaat afspraak 20</u>
Vanaf 1 juli 2016 bestaat de wettelijke mogelijkheid om woningen te verhuren met een tijdelijk jongerencontract. Op die datum is ook de Uitwerkingsafspraak ingegaan.

In de periode 1 juli 2016 t/m 31 december 2016 zijn er 398 corporatiewoningen met een tijdelijk jongerencontract verhuurd (7,2 procent van de via WoningNet verhuurde woningen op huurcontractdatum).

Op dit moment is nog niet bekend hoeveel grotere woningen zijn verhuurd met een jongerencontract.

21 We gaan er vanuit dat mensen in eerste instantie op eigen kracht een woning vinden (en zich daar ook voor inzetten) en in tweede instantie zorgen we voor een vangnet voor mensen die na afloop van de contractperiode er niet in slagen om op eigen kracht een woning te vinden. Welke constructie hierbij het beste past is onderdeel van een experiment. Daarbij worden verschillende mogelijkheden onderzocht.

<u>Resultaat afspraak 21</u>
In de Uitwerking Samenwerkingsafspraken zijn de volgende afspraken gemaakt:
De inschrijvingsduur blijft behouden. Het wetsvoorstel voor het jongerencontract voorziet in de mogelijkheid van verlenging van 5 naar 7 jaar. Dat wordt gezien als vangnet. Voorts is afgesproken

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.

Het jongerencontract is per 1-7-2016 inzetbaar en biedt de contractduur van 5 jaar. De eerste einddata van deze contracten zijn op 1-7-2021. Het vangnet is nog niet aangesproken.

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

22 We continueren de bestaande doorstroombevorderende 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.

Er zijn nieuwe afspraken gemaakt in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken.

- Bij van Groot naar Beter (niet alleen voor ouderen) gaan huishoudens van een grote woning naar een kleinere woning. Huishoudens behouden daarbij de huur van hun achtergelaten woning. De declaraties van de kosten die het verhuisde huishouden maakt loopt via de gemeente en niet meer via de corporaties.
- De regeling van Hoog naar Laag is specifiek bedoeld voor ouderen. Ouderen van 65+ met een WMO indicatie en ouderen van 70+ houden hun oude huur (maken dus geen huursprong). Andere ouderen kunnen gebruik maken van de regeling maar behouden niet de huur van hun oude woning (en kunnen dan wel te maken krijgen met een huursprong).
- Na een jaar worden de regelingen geëvalueerd om te kijken of een substantieel aantal ouderen van de regeling gebruik heeft gemaakt

<u>Resultaat afspraak 22</u>
De regelingen zijn ingebouwd in het systeem van WoningNet, van Groot naar Beter per medio september 2016 en van Hoog naar Laag per 1 december 2016. Kandidaten die reageren via een van regelingen krijgen voorrang op de woningen die voldoen aan de voorwaarden van de regelingen.

Eind 2017 worden de regelingen geëvalueerd om te kijken of een substantieel aantal ouderen van de regeling gebruik heeft gemaakt.

Woningdelen

23 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.

Resultaat afspraak 23

Van de 2.050 verhuurde woningen in de vrije sector in 2016 zijn er 244 woningen aan 613 mensen verhuurd met een zogenaamd Friendscontract. Dat is 12%.

6. Kwaliteit en Duurzaamheid

Kwaliteit

24 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.

Resultaat afspraak 24
In het Bestuurlijk Overleg Samenwerkingsafspraken van 31 oktober 2016 is een 'Objectieve meetlat onderhoud' vastgelegd. Er was niet één meetlat af te spreken over de kwaliteit van woningen, omdat de bestaande wet- en regelgeving en normen niet het volledige onderhoud en het wooncomfort van de woningen waarborgen. De meetlat bestaat derhalve uit een opsomming van bestaande wet- en regelgeving, NEN normen en afspraken tussen huurders(koepels) en verhuurders.

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

Resultaat afspraak 25
Hierover is in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken afgesproken dat de corporaties alle open verbrandingstoestellen uitfaseren, zodat er in 2018 in corporatiewoningen geen open verbrandingstoestellen meer aanwezig zijn (met uitzondering van op korte termijn te slopen woningen en ingrijpend te renoveren woningen). De corporaties hebben aangegeven dat deze datum niet kan worden gehaald. Er lopen rechtszaken tegen de corporaties van bewoners die de open verbrandingstoestellen willen laten zitten en geen aanpassing willen. Om die reden is het niet mogelijk dat 100% van de woningen in 2018 zonder open verbrandingstoestel zal zijn.

Duurzaamheid

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

Resultaat afspraak 26:
In de Uitwerking Samenwerkingsafspraken zijn afspraken gemaakt over Duurzaamheid.
De hoofdpunten van de afspraken en de resultaten over 2016:

- 10.000 labelstappen per jaar

    - In 2016 zijn 14.020 labelstappen gemaakt
- Samenwerken om 100.000 bestaande woningen aardgasloos te maken tot 2040. Starten met 10.000 woningen tot 2020:
    - In 2016 is de City Deal aardgasloos afgesloten, voorbereidingen voor de 10.000 woningen zijn in gang.
- Woningcorporaties ontwikkelen op hun daken 80MW aan zonne-energiesystemen:
    - In 2016 is er 0,5 MW gerealiseerd.
- Tenminste 10.000 huishoudens krijgen energiebesparingsadvies op maat. Hiervoor worden energiecoaches en bespaarpakketten ingezet:
    - In 2016 zijn bijna 60 vrijwilligers opgeleid tot energiecoach.
- Corporaties nemen voortouw op het gebied van onderhoud en duurzaamheid in gemengde VvE's:
    - Op individueel niveau ontwikkelen corporaties momenteel duurzaamheidsbeleid dat zij, voor zover mogelijk, ook in VvE's willen implementeren. De praktijk van verduurzaming in VvE's is tot nog toe echter weerbarstig gebleken. Zo hebben corporaties in VvE's voorstellen gedaan voor verduurzaming die vaak, vanwege kosten, niet tot ingrepen hebben geleid.
- Corporaties bieden duurzaamheidsoptie aan bij verkoop van woningen:
    - De corporaties geven aan dat er geen vraag is vanuit kopers naar duurzaamheidspakketten bij koop. Als gevolg daarvan hebben corporaties ook geen standaardpakketten ontwikkeld. Daarnaast moet worden bezien of het aanbieden van standaardpakketten binnen de nieuwe Woningwet niet als "dienst aan een derde, niet zijnde een toegelaten instelling" betreft en daarmee niet toegestaan is.

7. Doelgroepen

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

Resultaat afspraak 27
In 2016 zijn er 2.528 sociale huurwoningen aan doelgroepen toegewezen. Van de 6.346 [1] sociale verhuringen is 61 % toegewezen aan regulier woningzoekenden.

28 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.

Resultaat afspraak 28
Deze afspraak wordt over het gehele jaar 2016 gemonitord. Er zijn 1.728 woningen toegewezen aan kwetsbare doelgroepen. Op jaarbasis zijn er 6.346 sociale huurwoningen beschikbaar gekomen in 2016. Van dit aantal is 27 % naar kwetsbare groepen gegaan. De afspraak van ca. 30% toewijzing is daarmee niet gehaald.

29 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%.

Resultaat afspraak 29
665 van 6.346 is aan stedelijke Vernieuwingskandidaten toegewezen. Dat is 10%. Daarmee is voldaan aan de afspraak.

30 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.

Resultaat afspraak 30
135 van 6.346 is toegewezen in de vrije ruimte voor maatwerk. Dat is 2%. Daarmee is er voldaan aan de afspraak.

31 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.

[1] Er zijn 5.751 verhuringen bekend bij WoningNet. Er zijn 6.931 verhuringen bekend volgens opgave corporaties (inclusief directe bemiddeling niet bekend bij WoningNet). In de berekeningen rondom de doelgroepen worden de 585 verhuringen in Startblok Riekerhaven niet meegenomen. 6.931-585= 6.346

Resultaat afspraak 31
Deze afspraak is geregeld als actielijn 3 van het programma huisvesting kwetsbare groepen en er is een voorzichtige start gemaakt met de implementatie. De uitwerking van deze actielijn heeft vertraging opgelopen en zal in 2017 met meer aandacht moeten worden opgepakt.

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

Resultaat afspraak 32
Er is een Monitor kwetsbare groepen gestart die elk kwartaal de huisvesting van doelgroepen monitort.

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

Resultaat afspraak 33
De aanpak VroegEropaf! is gecontinueerd. De ontwikkelagenda is in uitvoering: de aanpak om ontruimingen te voorkomen is samen met corporaties en instellingen van maatschappelijke dienstverlening doorontwikkeld in het kader van de ontwikkelagenda. Zo is het project geregelde betaling in de periode maart-augustus 2016 uitgerold over de stad. In deze aanpak wordt voor bijstandsklanten met een oplopende huurachterstand de huur direct ingehouden en opgeroepen om de problematiek op te lossen. Dit leidt tot een hoger bereik van de huurders met achterstand, namelijk ruim 90% (in plaats van 66% bij Vroeg Eropaf).

34 We zorgen ervoor dat de herziening van de Meldpunten Zorg & Overlast ertoe leidt dat de corporaties een volwaardige partner bij deze meldpunten worden.

Resultaat afspraak 34
In het Convenant Meldpunten Zorg & Overlast zijn de corporaties mede ondertekenaar. In het convenant is onder meer afgesproken dat als de huurder van een bepaalde corporatie onderwerp van gesprek is bij het Meldpunt, dat deze corporatie aanschuift bij het groot overleg. Daarnaast heeft de corporatie regelmatig overleg met het meldpunt over alle lopende zaken. Daarmee zijn de corporaties een volwaardig partner van de Meldpunten Zorg & Overlast. De komende tijd gaan de corporaties en de meldpunten intensiever samenwerken door onder andere de werkwijzen op elkaar af te stemmen.

8. 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

Resultaat afspraak 35
Hierover zijn afspraken gemaakt per 1 juli 2016 in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken. Deze worden nu uitgevoerd.

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

Resultaat afspraak 36
Hierover zijn afspraken gemaakt per 1 juli 2016 in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken. Deze afspraken worden nu uitgevoerd.

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

Resultaat artikel 37
Het Stimuleringsfonds is per 1 juli 2016 opgeheven conform de Uitwerking Samenwerkingsafspraken.

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.

Resultaat artikel 38
Dit uitgangspunt is gehanteerd bij de nadere uitwerking van artikelen 35, 36 en 37 in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken.

39 Mocht de financiële situatie van de corporaties zich in de periode 2015 t/m 2019 gunstiger ontwikkelen dan volgens een vastgesteld ijkpunt wordt verwacht, dan worden de extra middelen benut voor verschillende doelen:

- Extra investeringen in de bestaande voorraad (labelstappen)
- Extra toevoegingen aan de voorraad door meer nieuwbouw of minder onttrekkingen
- Aanvullende betaalbaarheidsmaatregelen

Als die situatie zich voordoet overleggen we wat op dat moment de hoogste prioriteit heeft. Omgekeerd maken we een vergelijkbare afspraak bij tegenvallende ontwikkelingen. Ook in dat geval overleggen we op welke manier deze tegenvallers moeten worden opgevangen.

Resultaat artikel 39
In het Bestuurlijk Overleg van 2 maart 2017 constateerden de HA, de AFWC en de gemeente op basis van de meest recente financiële ratio's en prognoses, dat er sprake is van een verbetering in de financiële situatie van de corporaties. Op basis daarvan hebben de corporaties de inspanningen verhoogd. Er wordt door de corporaties extra ingezet binnen de drie richtingen die bij de Samenwerkingsafspraken zijn overeengekomen, te weten Beschikbaarheid (vergroting voorraad),

Betaalbaarheid en Duurzaamheid. Per richting volgt hieronder kort een beschrijving van de belangrijkste uitkomst:

Beschikbaarheid (vergroten voorraad)

- Verkoop van sociale huurwoningen wordt teruggebracht naar circa 1.200 woningen per jaar (afspraak is maximaal 2.000 per jaar).Dat blijkt uit de prognoses van 2017 - 2021
- Liberalisatie blijkt volgens de prognoses 2017 – 2021 te worden teruggebracht naar circa 500 woningen per jaar (afspraak is maximaal 1.000 per jaar)
- Doorstroming wordt bevorderd door onder meer:
    - het inzetten middensegmentwoningen voor doorstroming uit de sociale sector
    - via onorthodoxe initiatieven zoals Woningruilweken
- Inzet op nieuwbouw van sociale huurwoningen is - deels door versnelling en verdichting - door de corporaties opgeschroefd
- Extra inzet op huisvesting statushouders (zoveel mogelijk in combinatie met studenten) in bestaand, te transformeren en gemeentelijk vastgoed en in tijdelijke huisvesting

Betaalbaarheid

- Minder huurverhoging dan wettelijk is toegestaan:
    - Voor lopende contracten een 20 goed als inflatievolgend huurbeleid
    - Lage inkomens worden ontzien in de huurverhogingsronde
- Extra inzet op de aanbiedingsafspraak: in 2016 is 85% van de sociale huurwoningen aangeboden met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen (afspraak is 75%, per 1 juli 2016 ook per stadsdeel met een marge van 5%)
- Corporaties ontwikkelen diverse projecten ten behoeve van de bewoners in relatie tot betaalbaarheid

Duurzaamheid

- Naast de uitgebreide duurzaamheidsafspraken in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken gaan de corporaties door met het ontwikkelen van nieuwe duurzaamheidsprojecten en initiatieven. Hieronder kort de stand van zaken:
    - Citydeal: in 2017 wijzen de corporaties 10.000 woningen aan die de komende jaren aardgasloos worden. In de Stuurgroep Citydeal zijn inmiddels meerdere wijken besproken en is een start gemaakt met de uitvoeringsorganisatie.
    - Qua labelstappen doen de corporaties - waar mogelijk - een schepje boven op de ambitie van 40.000 labelstappen (afspraak is tenminste 25.000 labelstappen)
    - Onderzoek samen met !Woon voor meer initiatieven met zonnepanelen en de vraag vanuit bewoners beter te faciliteren
    - Nulopde meter projecten zijn gestart en zomer 2017 worden de eerste Nulopdemeter woningen opgeleverd

40. De afspraken in de volgende hoofstukken uit Bouwen aan de Stad II (BadS II): Grondprijzen en productievoorwaarden (hoofdstuk 13 in BadS II), Afdracht en kwaliteitseisen bij verkoop (hoofdstuk 15 in BadS II), Inzet erfpachtdeel Stimuleringsfonds (hoofdstuk 16 in BadS II) en Garantiemodel (hoofdstuk17 in BadS II), blijven van kracht totdat de financiële afspraken zoals aangegeven in de artikelen 35 t/m 39, nader zijn uitgewerkt.

<u>Resultaat artikel 40</u>

Artikel 40 is niet meer van toepassing aangezien artikelen 35 t/m 39 nader zijn uitgewerkt in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken en de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huur 2015 t/m 2020.