Monitor Samenwerkingsafspraken

2017

Juni 2018

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 2017. 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 is met 84 procent in 2017 vrijwel gelijk aan de 85 procent in 2016 . Daarmee voldoen de corporaties ruimschoots aan de aanbiedingsafspraak van 75 procent. In 2016 werden 8.109 zelfstandige sociale huurwoningen en studentenwoningen verhuurd onder de aftoppingsgrenzen, in 2017 zijn dit er 8.058.

Tabel 1. Aanbiedingsafspraak 1 a

	2017
sociale verhuur (WoningNet en directe bemiddeling)	7.513
< € 592,55	5.346
€ 592,55 - € 635,05 aan > 2 personen	660
< € 592,55 / € 635,05	6.006
zelfstandige studentenwoningen	2.064
< € 592,55	2.052
zelfstandig sociaal < € 710,68	9.577
< € 592,55 / € 635,05	8.058
% < aftoppingsgrenzen € 592,55 / € 635,05 (incl. studenten)	84%

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	75%
West	81%
Nieuw West	90%
Zuid	74%
Oost	86%
Noord	79%
Zuidoost	95%
Totaal	84%

De cijfers over 2017 laten zien dat het aandeel verhuringen onder de aftoppingsgrenzen uiteen loopt van 74 procent in Zuid tot 95 procent in Zuidoost. De cijfers per stadsdeel blijven naar beneden toe binnen de marge van 5%. In Nieuw West (90%) en Zuidoost (95%) worden relatief veel woningen onder de aftoppingsgrenzen verhuurd. Hier is een verhoudingsgewijs hogere instroom van huishoudens met lage inkomens.

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/2b:

In 2016 hebben de corporaties in Amsterdam 1.506 vrije sector huurwoningen verhuurd, waarvan 52 procent in het middensegment (< 995 euro, prijspeil 2017). De gemiddelde huurprijs van die middensegmentwoningen ligt op 895 euro (afspraak 875 euro, prijspeil 2017).
Verhuringen in vrije sector naar huursegment 2017

Tabel 3. Aanbiedingsafspraak 2 a/2b

	Aantal	Percentage
€ 710,68 - € 995	783	52%
>€ 995	723	48%
Totaal	1.506	100%

Bron: AFWC

De gemiddelde huur en het percentage voldoen dus niet aan de afspraak. 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 123 van de 1.506 vrije sectorwoningen verhuurd via friendscontracten, waarmee 294 personen aan een woning zijn geholpen. De friendscontracten hebben per woning weliswaar gemiddeld een hogere huur dan 995 euro, maar er worden wel meerdere personen met een laag- of middeninkomen aan een woning geholpen. Van de 1.506 vrije sectorverhuringen in 2017 werden er 298 *nieuw* geliberaliseerd. In 2016 waren er 520 liberalisaties.

Resultaat aanbiedingsafspraak 2 b:
In 2017 bedroeg de gemiddelde huur in het middensegment € 895. Deze afspraak is niet gehaald (prijspeil 2017 is € 875).

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 2017
De regeling passende huur voor huishoudens met meerjarig een minimuminkomen en een huur boven de aftoppingsgrens, is in 2017 uitgevoerd door de corporaties. In 2017 hebben 7.395 huishoudens die bij een corporatie huren een bijdrage voor de huur boven de aftoppingsgrens gekregen. De gemeente keerde de verstrekte bijdrage uit aan de woningcorporatie die maximaal het verschil bedraagt tussen de netto huur en de aftoppingsgrens 2017.

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.

Eind 2017 werd duidelijk dat ca. 370 1-persoonshuishoudens kunnen worden benaderd om begeleid te worden naar een andere woning. Verhuizingen naar een andere woning hebben in 2017 niet plaatsgevonden.

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 2018: 166.299. De sociale huurvoorraad is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2016 (166.472).

Ontwikkeling sociale huurvoorraad particuliere voorraad
De omvang van de sociale huurvoorraad particuliere huurwoningen per 1 januari 2017 volgt uit het onderzoek WiA 2017. De factsheet Woningmarkt WiA 2017 is in februari 2018 gepubliceerd. Per 1 januari 2017 zijn er 56.600 betaalbare (< €710,68) particuliere huurwoningen. Het vorige WiA onderzoek (WiA 2015) liet zien dat er 60.500 sociale particuliere huurwoningen per 1 januari 2015 waren. De afname van het gereguleerde segment van particuliere verhuurders gaat minder hard dan verwacht, omdat er door particuliere verhuurders ook gereguleerde huurwoningen, veelal voor studenten en jongeren, zijn bijgebouwd.

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.

<u>Resultaat afspraak 7</u>

Verkoop
Aantal verkochte sociale huurwoningen in 2017: 757.
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 van verkopen en liberalisaties tezamen niet boven de 3.000 per jaar uitkomt). Na de besprekingen over de menging in de gebieden met 35% of minder sociale huurwoningen van corporaties, hadden de corporaties in april 2017 aangegeven hun verkopen te matigen tot gemiddeld 1.200 verkopen per jaar. Met 757 verkopen is deze afspraak ruimschoots gehaald.

Tabel 4. Verkoop corporatiewoningen 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	52	9	0	0	52	61
West	187	46	9	0	196	242
Nieuw-West	86	35	0	0	86	121
Zuid	78	33	0	1	78	112
Oost	105	52	0	4	105	161
Noord	164	41	0	0	164	205
Zuidoost	75	19	1	220	76	315
Amsterdam	747	235	10	225	757	1.217

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

Liberalisaties
Het aantal liberalisaties in 2017: 298
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 van verkopen en liberalisaties tezamen niet boven de 3.000 per jaar uitkomt). Na de besprekingen over de menging in de 22 gebieden hadden de corporaties in april 2017 aangegeven hun liberalisaties te matigen tot gemiddeld 500 per jaar. Met 298 liberalisaties is deze afspraak ruimschoots gehaald.

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.

<u>Resultaat afspraak 8</u>

Tabel 5 Aantal woningen in marktgebied 1

Woningen in marktgebied 1 per 1-1-2016:	48.798
Ondergrens	47.000
ruimte	1.798
Woningen in marktgebied 1 per 1-1-2017:	49.043
Ondergrens	47.000
ruimte	2.043

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 2017 zijn 235 woningen verkocht aan beleggers. Dit betrof 10 sociale huurwoningen en 225 markthuurwoningen. Daarnaast zijn er 235 reeds vrije sectorhuurwoningen verkocht aan particulieren. 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 samenwerking gaat inmiddels al in veel gebieden goed. In 2018 wordt een evaluatie van de samenwerking in de gebieden uitgevoerd.

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 2017 (WiA 2017) zijn nog vier wijken/buurtencombinaties met een rapportcijfer lager dan 6,5. Dit aantal is gelijk aan 2015 (WiA 2015). In drie wijken van stadsdeel Nieuw- West is de buurttevredenheid beoordeeld met een 6,4: Slotermeer-Zuidwest, Slotermeer-Noordoost en Geuzenveld. Overtoomse Veld, behoorde in 2015 tot de wijken met een tevredenheidsscore lager dan 6,5, maar met een 6,7 in 2017 inmiddels niet meer. In 2017 is Zeeburgereiland/Nieuwe Diep in Oost (6,3) de wijk met het laagste rapportcijfer voor de buurttevredenheid. Dit is een wijk

waar tot voor kort niet gewoond werd en waar het bouwproces nu volop gaande is. 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.
- In 2017 heeft het Programma Ouderenhuisvesting onderzoek laten doen naar de opgave wonen met zorg intramuraal en extramuraal tot 2030. De uitkomsten van dit onderzoek zijn ingebracht in de themastudie *Ruimte voor zorg* en een nieuwe referentienormen voor het voorzieningenniveau in gebieden van de stad.
- Het programma ouderenhuisvesting heeft zelf in samenwerking met Zorg en Ruimte en Duurzaamheid een 'Allocatiestudie geclusterd zelfstandig wonen met zorg' (dit is 'extramuraal wonen' voor ouderen) opgesteld. De onderzoeksresultaten en de allocatiestudie worden actief ingebracht in de advisering over nieuwbouwplannen van Koers2025, de ontwikkelbuurten en bij transformatie van Verpleeg- en Verzorgingshuizen in Amsterdam. De referentienormen voor het voorzieningenniveau is opgezet is samenspraak met een groot aantal zorgaanbieders.
- De gemeente heeft in 2017 per stadsdeel een Meerjaren Investerings Programma Sociale Accomodaties (MIPSA's) opgesteld, waarmee inzichtelijk is gemaakt welke voorzieningen de komende jaren moeten worden toegevoegd.
- Er is in 2017 gestart met de *Pilot intensivering wooncoaches* in stadsdeel Centrum met als doel een betere samenwerking te organiseren tussen wonen-, zorg- en wijkpartners en daarmee tot betere kansen voor ouderen te komen om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen in een geschikte woning. Deelnemende corporaties aan deze pilot zijn Eigen Haard, De Key, Stadgenoot, WoonzorgNL en Ymere (corporaties met woningbezit in Centrum).
- Begin 2018 heeft het Programma Ouderenhuisvesting een stadsdeelconferentie georganiseerd voor het delen van kennis en het ophalen van informatie uit de stadsdelen gericht op een betere samenwerking op het thema langer zelfstandig wonen van ouderen.
- Amsterdam heeft meegedaan met de *pilot Woonzorgwijzer* van het ministerie van BZK, een hulpmiddel bij het maken van een integraal, gebiedsgericht plan, waarin de zorgvragen en -behoeften van burgers zijn meegenomen.

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.

<u>Resultaat afspraak 15</u>

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 2017 in totaal 2.560 betaalbare huurwoningen in aanbouw genomen op een totaal van 7.264 woningen. Corporaties zijn gestart met 1.308 sociale huurwoningen in 2017, het ging om 58 studentenwoningen en 1.250 overige sociale huurwoningen.
De corporaties hebben daarnaast 543 tijdelijke reguliere sociale huurwoningen in aanbouw genomen.
Conclusie: de 1.200 sociale huurwoningen is daarmee gehaald. De nieuwbouw van reguliere sociale huurwoningen is met 1.250 reguliere sociale huurwoningen dit jaar hoger dan de afgesproken *gemiddeld* 800 per jaar. In 2015 en 2016 waren dat er minder dan gemiddeld 800 per jaar.

Tabel 6. In aanbouw genomen sociale huurwoningen van corporaties in 2017

Reguliere sociale huurwoningen	1.250
Studentenwoningen	58
Totaal	1.308

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 2016-2017 is 92% van de reguliere sociale huurwoningen aanpasbaar gebouwd. Najaar 2018 is er een evaluatie met ervaringsdeskundigen.

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.

Resultaat afspraak 18

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 bijzondere (tijdelijke) nieuwbouw en transformatieprojecten zijn in 2017 418 woningen beschikbaar gekomen, waarvan 355 aan kwetsbare doelgroepen (323 daarvan aan verblijfsgerechtigden). Deze komen dus bovenop de cijfers die via WoningNet worden gemonitord.

Het betreft de projecten: Lohuizenlaan, ZaamZorg, Acta 2, Noordzijde, Nierkerkestraat, NDSM, Minahassastraat.

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.

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).

<u>Resultaat afspraak 19</u>
Deze afspraak refereert aan het Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting 2014-2018. In 2017 is de bouw van 459 studentenwoningen en 1.073 jongerenwoningen gestart. Van de in aanbouw genomen studentenhuisvesting, wordt 23% door de corporaties gerealiseerd (107 woningen), voor de jongerenhuisvesting is dit 41% (439 woningen). In deze productiecijfers zijn ook de tijdelijke en onzelfstandige eenheden meegerekend. Hierdoor wijken deze cijfers af van afspraak 16. In 2017 is bijna 80% van de in het Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting 2014-2018 genoemde aantal jongeren- en studentenwoningen gerealiseerd. Er is echter een achterstand als het gaat om betaalbare studentenwoningen (betaalbaar is een huur van € 414 per maand (prijspeil 2017) of lager.
Voor 2018-2019 is er een planvoorraad van 5.800 studentenwoningen en 4.500 jongerenwoningen. Het programmateam zet zich maximaal in om de gewenste resultaten uit het programma te behalen.

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 2017 zijn er 846 corporatiewoningen via WoningNet met een tijdelijk jongerencontract verhuurd. Dat is 11% procent van de via WoningNet en door directe bemiddeling verhuurde reguliere woningen op huurcontractdatum. Van de 846 corporatiewoningen met een jongerencontract waren er 229 groter dan 40 m² of 50 m².

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 Moet nog aangevuld

<u>Resultaat afspraak 22</u>
Samenwerkende partijen hebben in 2016 afgesproken dat beide regelingen in een jaar elk minimaal 100 verhuizingen moeten opleveren. Het aantal gerealiseerde verhuizingen lag in de periode oktober 2016 - november 2017 voor van Groot naar Beter op 52. Via van Hoog naar Laag zijn in deze periode 50 verhuizingen gerealiseerd. Het betreft toewijzingen via WoningNet of via directe bemiddeling.
Het resultaat blijft weliswaar achter bij de ambitie van 100 gerealiseerde verhuizingen per regeling, maar de regelingen worden steeds beter bekend bij ouderen; onder andere door de inzet van wooncoaches en door een grote inzet van medewerkers bij de corporaties om de doelgroep te benaderen. De partijen onderzoeken welke verbeteringen mogelijk zijn om de effecten van de beide regelingen nog verder te vergroten.

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 1.506 verhuurde woningen in de vrije sector in 2017 zijn er 123 woningen aan 294 mensen verhuurd met een zogenaamd Friendscontract. Dat is 8%.

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 i.v.m. 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:

- Afspraak: 10.000 labelstappen per jaar
  - Resultaat: in 2017 zijn 26.835 labelstappen gemaakt en 11.162 woningen aangepakt. Deze afspraak is daarmee ruimschoots gehaald.

- Afspraak: 1.000 Nul op de meter woningen in 2020
  - Resultaat: komt in juli 2018

- Afspraak: samenwerken om 100.000 bestaande woningen aardgasloos te maken tot 2040. Starten met 10.000 woningen tot 2020:
  - Resultaat: in februari 2017 is de Amsterdamse City Deal 'Naar een stad zonder aardgas' ondertekend door vijf corporaties, de Federatie, Liander, Alliander DGO en Nuon. In december 2017 zijn 10.000 woningen aangewezen die op korte termijn van het aardgas af gaan. Op 14 locaties wordt in City Deal verband gewerkt aan plannen om dit te realiseren. Daarmee is de afspraak om 10.000 tot 2020 aardgasloos te maken gehaald.

- Afspraak: woningcorporaties ontwikkelen op hun daken 80 MW aan zonne-energiesystemen:
  Resultaat: in 2017 is er xx MW gerealiseerd. Wordt aangevuld in juli 2018

- Afspraak: tenminste 10.000 huishoudens krijgen energiebesparingsadvies op maat. Hiervoor worden energiecoaches en bespaarpakketten ingezet:
  - Resultaat: in 2017 zijn door de vrijwillige energiecoaches 429 energiebesparingsadviezen op maat gegeven tijdens huisbezoeken.
  - Resultaat: Step2save: moet nog ingevuld (waarschijnlijk ca. 3.200)
  - Resultaat: in 2017 heeft !WOON voor het PEW (Project Energie en Woningverbetering 2017). In totaal 47 projecten begeleid. In totaal gaat het om circa 3.300 woningen.
  - Resultaat: er zijn door !WOON in 2017 60 trajecten gestart op basis van art. 243 (woningverbetering isolatie/installatie op initiatief huurder). Dit zijn aanvullende individuele trajecten naast de complexmatige aanpak in PEW

- Afspraak: corporaties nemen het voortouw op het gebied van onderhoud en duurzaamheid in gemengde VvE's:
  - Resultaat: (oude tekst:) 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. Wordt aangevuld in juli 2018

- Afspraak: corporaties bieden duurzaamheidsoptie aan bij verkoop van woningen:
  - Resultaat: 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 2017 zijn er 2.900 sociale huurwoningen aan doelgroepen toegewezen. Van de 6.232 [1] sociale verhuringen is 54 % 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 2017 gemonitord. In 2017 zijn er 1.823 woningen toegewezen aan kwetsbare doelgroepen. Op jaarbasis zijn er 6.232 sociale huurwoningen beschikbaar gekomen in 2017. Van dit aantal is 29 % naar kwetsbare groepen gegaan. De afspraak van circa 30% toewijzing is daarmee 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
896 van 6.232 is aan Stedelijke Vernieuwingskandidaten toegewezen. Dat is 14%. 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
181 van de 6.232 woningen zijn toegewezen in de vrije ruimte voor maatwerk. Dat is 3%. Daarmee is er voldaan aan de afspraak.

[1] Voor de rapportage wordt uitgegaan van het aantal verhuringen bekend bij Woningnet op 15 januari 2018

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.

Resultaat afspraak 31

Begin 2017 hebben corporaties, zorgaanbieders en gemeente gezamenlijk Tien werkprincipes Thuis in de Wijk geformuleerd. Vervolgens hebben ruim 100 professionals meegewerkt aan de uitwerking van deze principes tot werkafspraken. Het resultaat "Tien Werkafspraken Thuis in de Wijk" is door de partners afzonderlijk in het najaar van 2017 op praktische haalbaarheid getoetst. In het bestuurlijk overleg van 12 december 2017 zijn alle partijen akkoord gegaan. De afspraken zijn erop gericht de cliënten die een woning krijgen zodanig te ondersteunen en begeleiden dat deze een zo groot mogelijke kans hebben op zelfstandig wonen in een reguliere sociale huurwoning. Daarnaast onderschrijven de partijen dat alle Amsterdammers recht hebben op een prettige woonsituatie en woonomgeving. De afspraken gaan over o.a. begeleiding, omgang met buren, financieel beheer en preventie van/omgang met overlast. Voor de invoering en doorontwikkeling van de werkafspraken is in 2018 een leeromgeving ingericht.

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 om ontruimingen te voorkomen is samen met corporaties en instellingen van maatschappelijke dienstverlening in 2016 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).
In 2017 is het vernieuwde convenant VroegEropaf! ondertekend. De gemeente Amsterdam, de Amsterdamse woningcorporaties, zorgverzekeraar Zilveren Kruis, CZ groep, Waternet en NUON hebben afspraken gemaakt om mensen met schulden nog sneller te helpen. Het convenant is een verdere uitbreiding van de succesvolle 'Vroeg Erop Af' aanpak.

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 corporaties en de meldpunten zijn intensiever gaan 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 (oude tekst moet nog aangevuld)
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 zo goed als inflatievolgend huurbeleid
    - Lage inkomens worden ontzien in de huurverhogingsronde
- Extra inzet op de aanbiedingsafspraak: in 2016 is 85% en in 2017 84% 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

Moet aangevuld met laatste IJkpunt

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.

Resultaat artikel 40

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.