Nummer ZD2016-003834

Directie directie sb

Dienst rve wonen

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders **B&W**

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van 24 mei 2016

Portefeuille Bouwen en Wonen

Agendapunt 0

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Uitwerking Samenwerkingsafspraken tussen huurders, corporaties en gemeente

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam zoals opgenomen in het bijgevoegde Uitwerking Samenwerkingsafspraken en de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020, waarbij de belangrijkste uitwerkingen en nadere afspraken gaan over:
a) Betaalbaarheid en het Woonlastenakkoord;
b) Woningproductie door corporaties;
c) Beschikbaarheid van bestaande woningen;
d) Duurzaamheid;
e) Huisvesting van kwetsbare groepen en ouderen;
f) Verzakelijken en ontvlechten van de financiële relaties tussen gemeente en corporaties;
g) De Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen;
h) Atelierwoningen;
i) De koppeling tussen Leefbaarheidsbudgetten en Inkomensafhankelijke huurverhoging en de Samenwerkingsafspraken;
j) De verantwoordings- en monitoringscyclus.

2. Er kennis van te nemen dat afspraak 13 over gemengde wijken apart wordt uitgevoerd en geen deel uitmaakt van de Uitwerking Samenwerkingsafspraken.

3. In te stemmen met de raadsvoordracht om de Uitwerking Samenwerkingsafspraken vast te stellen vanwege:
a) Het belang om deze uitwerking expliciet door de raad te laten vaststellen.
b) De financiële consequenties van een aantal van deze uitwerkingen voor de gemeentelijke begroting.
c) De uitvoering van de motie - Moorman (nr. 746, uitwerkingen voorleggen).

4. In te stemmen met het opnemen van het voorstel in de raadsvoordracht om de reserve nr. 321024, 'Energieverduurzaming Woningen' als systeemreserve aan te wijzen.

5. In te stemmen met de afdoening van de volgende moties die zijn aangenomen in relatie tot de Samenwerkingsafspraken:
a) Motie - Moorman (746, uitwerkingen voorleggen);
b) Motie - Moorman (744, overal betaalbaar);
c) Motie - Van Dantzig, Flentge, Moorman, Van Soest (749, ijzeren voorraad atelierwoningen);
d) Motie - Van Dantzig, Moorman, Van Soest (750, energiebesparing bij woningcorporaties);
e) Motie - Shahsavari-Jansen, Moorman (752, zorg voor grote woningen voor gezinnen);
f) Motie - Groen, Van Dantzig (310, Monitor Bouwen aan de Stad II).

Kernboodschap

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met de uitwerkingen van de Samenwerkingsafspraken die de huurders, de corporaties en de gemeente overeengekomen zijn. De uitwerkingen zullen worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor vaststelling. Het pakket bevat belangrijke afspraken tussen de drie partijen over beperken van de woonlasten, nieuwe financiële verhoudingen tussen corporaties en gemeente en grote stappen vooruit op het gebied van duurzaamheid.

Bestuurlijke achtergrond

In juli 2015 hebben de Huurdersvereniging Amsterdam (HA), de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de gemeente Amsterdam de Samenwerkingsafspraken vastgesteld. Deze afspraken vormen het kader waarbinnen de drie partijen in de periode 2015 - 2019 samenwerken aan de volkshuisvesting in Amsterdam. In de Samenwerkingsafspraken is op verschillende thema's afgesproken dat nog een uitwerking zal volgen. In die gevallen is vaak de richting van die uitwerking vastgelegd, maar moet de invulling en precisering van de afspraken nog worden uitgewerkt. Op 12 mei 2016 hebben vertegenwoordigers van huurders, corporaties en gemeente een akkoord bereikt over deze uitwerkingen. Deze uitwerkingen worden nu ter vaststelling voorgelegd. Een belangrijk onderdeel daarbij zijn daarbij de financiële afspraken tussen corporaties en gemeente vanwege het verzakelijken en ontvlechten van de financiële verhoudingen.

Bestuurlijke prioriteit

De Samenwerkingsafspraken tussen de huurders, corporatie en gemeente kennen afspraken die voor 1 januari 2016 en 1 juli 2016 uitgewerkt moeten zijn. De raadscommissie Wonen is begin 2016 geinformeerd dat meer tijd nodig was. Daarbij is toegezegd dat de uitwerkingen op 15 juni 2016 in de raadscommissie en op 22 juni 2016 in de gemeenteraad geagendeerd konden worden. Met deze voordracht voldoet het college aan wat opgenomen is in de Samenwerkingsafspraken en de toezegging aan de raadscommissie.

Onderbouwing besluit

1. Instemmen met de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken

Bij dit besluit hoort het document Uitwerking Samenwerkingsafspraken en de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020. Hierin zijn alle uitwerkingen opgenomen. De belangrijkste punten bij de uitwerkingen en nader gemaakte afspraken zijn:

Ad a) Betaalbaarheid en het Woonlastenakkoord

- Monitoring dat per stadsdeel 75% van de vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrenzen wordt aangeboden.
- In het kader van het Woonlastenakkoord zijn 3 maatregelen ontwikkeld om ervoor te zorgen dat huurders, die in relatie tot hun inkomen hoge woonlasten hebben, geholpen gaan worden. Dit gebeurt door:

1) Een passende huur voor Amsterdamse huishoudens met een meerjarig minimuminkomen,
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.

Ad b) Woningproductie door corporaties

- De ontwikkeling van marktwoningen door corporaties is verder ingekaderd, daarnaast is inzichtelijk gemaakt dat er ruim voldoende plannen zijn voor sociale woningbouw om te voldoen aan een gemiddelde productie van 1200 woningen per jaar.
- De corporaties hebben een voorrangspositie bij nieuw te bouwen sociale huurwoningen en hebben daarover onderlinge spelregels opgesteld.
- Bij de toewijzing van huurwoningen bieden de corporaties jaarlijks 30% van de beschikbaar komende woningen (bestaand en nieuw) aan voor kwetsbare groepen. Voor bepaalde categorieën woningen waaronder rolstoelwoningen is maatwerk nodig.
- In de periode 2016 tot en met 2019 is er voldoende programma om de ambities voor studenten- en jongerenhuisvesting te realiseren. De gewenste hoeveelheid betaalbare woningen wordt nog niet gehaald. Mocht er in de periode 2016 t/m 2019 door de gemeente nog locaties ontwikkeld worden dan wordt deze eerst aan de corporaties aangeboden onder de bepalingen van de AB 1998. Over de productie na 2019 wordt het komend jaar in gesprek gegaan.
- Voor de nieuwbouw van kleine sociale woningen gelden specifieke aanbiedingsafspraken. Bij studentenwoningen heeft minimaal 75% een subsidiabele huur van maximaal € 409,92, het overige deel € 500. Jongerenwoningen hebben op projectniveau een kale aanvangshuur tot gemiddeld maximaal € 500 per maand.

Ad c) Beschikbaarheid van bestaande woningen.

- De informatie-uitwisseling in het kader van de bestrijding van leegstand wordt per 1 oktober 2016 verbeterd. Te koop staande sociale huurwoningen staan in principe niet langer dan een half jaar leeg.
- Maximaal 33% van het reguliere aanbod wordt met voorrang aangeboden aan jongeren en starters. Een jongerenwoning is maximaal 40 m2 binnen de Ring A10 en maximaal 50 m2 buiten de Ring in verband met het belang van grote woningen voor grote huishoudens. Maximaal 5% van de woningen mag groter zijn dan deze grenzen.
- Bij het jongerencontract bestaat het vangnet uit het mogelijk verlengen van het contract van 5 naar 7 jaar en tijdige informatie verstrekking.

Ad d) Duurzaamheid

Het tempo in de verduurzaming van de woningvoorraad gaat met deze Samenwerkingsafspraken omhoog ten opzichte van de vorige bestuursperiode, onder vermelding van de voorwaarden waaronder de aangescherpte doelen haalbaar zijn. Belangrijkste elementen uit die afspraken zijn:

- Tempo in labelstappen gaat omhoog: De afgelopen jaren zijn er gemiddeld per jaar 6500 labelstappen via geplande renovaties gerealiseerd. Het streven is om dat tempo te verhogen naar jaarlijks 10.000 labelstappen. Met deze versnelling gaat de voorraad corporatieswoningen in Amsterdam van gemiddeld energielabel D naar gemiddeld energielabel C. In het SER-energieakkoord wordt gestreefd naar een landelijk gemiddeld energielabel B. De gemeenteraad heeft met motie 750 'energiebesparing bij woningbouwcorporaties' (2 juli 2015) uitgesproken dat er afspraken moeten komen "met als inzet het behalen van de afspraken uit het energieakkoord". Gezien de complexe Amsterdamse woningvoorraad (met veel oude gestapelde appartementen) is het niet vanzelfsprekend dat de verduurzaming van de woningvoorraad in Amsterdam in hetzelfde tempo gerealiseerd kan worden als landelijk gemiddeld. In combinatie met de afspraken op andere gebieden, zoals 'zon' en 'gasloos' wordt hier invulling aan gegeven; in totaal wordt er tot zeven keer meer koolstofdioxide uitstoot vermeden dan in de vorige bestuursperiode aan resultaten is behaald.
- Gezamenlijke ambitie op aanleg zonnepanelen in de periode tot en met 2020 met een opbrengst van ca. 80MW: Er vindt een schaalsprong plaats op het gebied van zonnepanelen. Door verbeterde marktomstandigheden en een betere samenwerking ontstaat voor een potentieel van 40.000 woningen aan zonnepanelen. Het behalen van deze gezamenlijke ambitie levert een CO2#reductie op van ruim 40 kiloton per jaar; dat is ruim vier keer het duurzaamheidsresultaat dat in de corporatievoorraad is behaald in de vorige bestuursperiode.
- Samen met Huurdersvereniging en corporaties bewonerscommunicatie organiseren: Nieuw is de afspraak om met de Huurdersvereniging en corporaties gezamenlijk te werken aan een verbeterde bewonerscommunicatie rondom duurzame initiatieven. Deze afspraak maakt duidelijk dat met de Samenwerkingsafspraken een beweging naar een betere samenwerking is ingezet.
- Gezamenlijke ambitie op 'gasloze woningen': Nog niet eerder lukte het om gezamenlijke doelen te formuleren op het gebied van het actief transformeren van bestaande woningen van aardgas naar alternatieven. Er moet nu actief samengewerkt worden om over een periode van 40 jaar structurele veranderingen in de energiehuishouding gerealiseerd moeten. In die periode is immers de verwachting dat er niet meer op grote schaal gebruik gemaakt kan worden voor aardgas als bron voor verwarming.

Ad e) Huisvesting van kwetsbare groepen en ouderen

- Het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen geeft richting aan de opgave en is door alle betrokken partners vastgesteld.
- Er gaat gewerkt worden op basis van verkregen inzicht aan een dynamisch evenwicht voor rolstoelwoningen.
- De richtlijnen voor aanpasbaar bouwen zullen voor 1 juli 2016 worden vastgesteld.
- De regelingen van Groot naar Beter en van Hoog naar Laag zijn verbeterd. Bij van Groot naar Beter 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. Deze regeling van Groot naar Beter is niet alleen voor ouderen. De regeling

van Hoog naar Laag is wel 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.

Ad f) Verzakelijken en ontvlechten van de financiële relaties tussen gemeente en corporaties

- Marktconforme erfpacht en sociale grondprijs: In de Uitwerking zijn de nieuwe afspraken vastgelegd, inclusief aanbiedingsafspraken die gelden bij de nieuwbouw van studenten- en jongerenwoningen. De nieuwe afspraken betekenen dat voor sociale woningen een relatief lage grondprijs wordt gerekend, ongeacht locatie, en dat de corporatie bijbetaalt als de woning wordt geliberaliseerd dan wel wordt verkocht. Waarbij bij liberalisatie de erfpachtafdracht gerelateerd is aan de huurverhoging en bij verkoop de erfpachtafdracht gerelateerd is aan de marktwaarde van woningen op de betreffende locatie (op het niveau van de 22-gebieden in de stad). Het komt er op neer dat verkoop en liberalisatie van sociale woningen op een populaire locatie relatief duurder wordt en nieuwbouw van een sociale woning relatief goedkoper voor de corporatie. De ingangsdatum van de nieuwe afspraken is 1 juli 2016. Hierbij geldt dat de nieuwe sociale grondprijs alleen van toepassing is op projecten waarvoor nog geen concrete sociale grondprijs per woning in een overeenkomst is vastgelegd. Voor 1 juli 2016 werken gemeente en corporaties nog een lijst met projecten uit waarvoor de nieuwe sociale grondprijzen wel en waarvoor deze niet gelden. Voor die laatste categorie zal vervolgens compensatie worden bepaald, ten behoeve van de beoogde budgetneutraliteit.
- Vereenvoudiging van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE): In de Uitwerking zijn de nieuwe afspraken vastgelegd. De nieuwe afspraken gelden per 1 juli 2016, tenzij een realisatie-overeenkomst is afgesloten of erfpachtaanbieding is verstuurd. Op verzoek van de corporaties wordt voor een limitatief aantal projecten gekeken of, bij uitzondering, het oude ACE nog kan worden toegepast. De nieuwe spelregels worden uitgewerkt in een Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties, waarmee het Voorlopig Erfpachtakkoord uit 1997 en het ACE uit 2000 vervallen.
- Opheffing Stimuleringsfonds Volkshuisvesting: In de Uitwerking zijn de nieuwe afspraken vastgelegd. Per 1 juli 2016 betalen de corporaties bij conversieherziening bij einde tijdvak (CHET) een lagere erfpachtafdracht dan voorheen, waarmee de voeding van het Stimuleringsfonds wordt stopgezet. Afspraak is dat de gemeente deze erfpachtafdracht, middels een apart compartiment in het Vereveningsfonds, inzet voor fysieke stedelijke vernieuwing en nieuwbouw van sociale woningen. Het Stimuleringsfonds stopt per 1 juli 2016. Het restantbudget in het Vastgoeddeel wordt, net als nu middels vastgoedpremies per sociale (doelgroep)woning, in de periode tot en met 2020 uitgekeerd aan de corporaties. Omdat de corporaties verwachten in deze periode het restantbudget te overschrijden - er wordt meer geïnvesteerd dan voorheen geraamd - is afgesproken dat de gemeente een deel van haar vrijval in het Gronddeel van het fonds hiervoor inzet. Tussen de corporaties en gemeente is op 12 mei 2016 een afspraak gemaakt over de bijdrage van €

17,8 miljoen uit het Gronddeel van het fonds aan de vastgoedinvesteringen van de corporaties. Indien de corporaties minder projecten realiseren in deze periode en dit extra bedrag dus niet nodig hebben en/of de afspraken met betrekking tot duurzaamheid niet waarmaken, dan vervalt deze bijdrage van €17,8 miljoen.

Ad g) Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen

- Het betreft hier wat tot op heden het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen heette. Partijen zijn overeengekomen de naam te wijzigen in Uitvoeringsovereenkomst aangezien de hierin vastgelegde afspraken betrekking hebben op de uitvoering van de verkoopafspraken in de Samenwerkingsafspraken.
- Voor wat betreft de looptijd van de Uitvoeringsovereenkomst was er tot 12 mei 2016 nog een discussiepunt. De corporaties verzochten om een looptijd tot 2030, omdat dat de investeringscapaciteit van de corporaties in de periode tot 2021 zou vergroten. De gemeente is hiermee akkoord gegaan onder de volgende voorwaarden:
  1) Er komt een verklaring van het WSW dat, aan de hand van concrete voorbeelden, de investeringen van de Amsterdamse woningcorporaties in de periode tot 1 januari 2021 significant worden beperkt indien de voorwaarden over verkoop na 2025 niet vaststaan. Over de inzet van extra investeringsruimte wordt overlegd met gemeente en huurders;
  2) Verkoop na 2025 is maximaal gelijk aan nieuwbouw minus sloop minus liberalisering;
  3) Indien bij de volgende Samenwerkingsafspraken blijkt dat de verkoop van sociale huurwoningen niet meer aan de orde kan zijn, dan mag deze afspraak niet leiden tot een financiële claim van de corporaties. Het betreft een boekhoudkundige afspraak.

Ad h) Atelierwoningen

Het aantal atelierwoningen blijft op peil, dit aantal wordt voor 1 juli 2016 gezamenlijk bepaald. Er zijn bij de gemeente ca. 275 atelierwoningen van corporaties bekend. Momenteel wordt geïnventariseerd of die woningen nog daadwerkelijk een atelierwoning zijn. Bij het vrijkomen van de atelierwoningen wordt een toptoets gehanteerd, de kunstenaar wordt na vijf jaar opnieuw getoetst. De zittende huurders hebben geen nu geen tijdelijk contract maar zullen volgens het broedplaatsenbeleid worden getoetst of zij nog voldoen aan de eisen voor een atelierwoning. Wanneer zij er niet aan voldoen probeert men deze huurder te verleiden naar een andere woning.

Ad i) Koppeling Leefbaarheidsbudgetten en Inkomensafhankelijke huurverhoging en de Samenwerkingsafspraken

- Vanwege Rijksregelgeving zijn voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen en leefbaarheidsbudgetten aanvullende afspraken nodig.
- De huurders, corporaties en gemeente spreken af dat in Amsterdam de huurverhogingen als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging niet meegeteld worden in de jaarlijkse huursomstijging als de opbrengsten worden ingezet voor de Samenwerkingsafspraken.

- Het normbedrag voor leefbaarheidsuitgaven in Amsterdam wordt verhoogd van € 125 naar € 160 per verhuureenheid. Hiermee kunnen de corporaties blijven voldoen aan de huidige inzet voor leefbaarheid.

Ad j) De verantwoordings- en monitoringscyclus

In Amsterdam maken de huurders, corporaties en huurders meerjarige afspraken. De jaarlijkse cyclus zoals vastgelegd in de Woningwet behoeft daarom aanpassing. De Amsterdamse cyclus bestaat jaarlijks uit drie stappen:
1) IJkpunt corporatiefinanciën;
2) Monitor Samenwerkingsafspraken;
3) Eventuele aanpassing van de afspraken.

2. Kennisnemen van de nadere uitvoering van afspraak 13 over gemengde wijken
In de Samenwerkingsafspraken is opgenomen dat voor die gebieden waar het aandeel sociale huurwoningen lager of gelijk is aan 35% binnen een jaar voorstellen gemaakt worden hoe de menging in die wijken gewaarborgd kan worden. Met huurders en corporaties is geconstateerd dat dit onderdeel niet bij de uitwerking van de Samenwerkingsafspraken thuis hoort, maar uitvoering betreft. Wel valt dit onderdeel samen met de uitwerking van de afspraken. Aan het college zal daarom voor 1 juli 2016, nadat de betrokken bestuurscommissies een advies hebben uitgebracht, een voorstel worden gedaan hoe om te gaan met deze wijken. Dit voorstel kan dan na het zomerreces aan de raad worden voorgelegd.

3. Instemmenmet de raadsvoordracht om de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken vast te stellen

Ad a) Het belang om deze uitwerking aan de raad voor te leggen
Het College van B&W is bevoegd namens de gemeente Amsterdam het akkoord Uitwerking Samenwerkingsafspraken te sluiten voor die uitwerkingen die geen financiële consequenties hebben voor de begroting. Normaal gesproken wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten. Vanwege het belang van deze uitwerking, wordt voorgesteld om de uitwerking expliciet ter instemming voor te leggen aan de gemeenteraad, net zoals dit gedaan is bij het akkoord over de Samenwerkingsafspraken op 2 juli 2015.

Ad b) Vanwege de financiële consequenties voor de begroting
De uitwerkingen rondom de verzakelijking en ontvlechting van de financiële relaties met de corporaties hebben consequenties voor de begroting. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Ad c) Ter uitvoering van de motie - Moorman (nr. 746, uitwerkingen voorleggen)
Bij de vaststelling van de Samenwerkingsafspraken op 2 juli 2015 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin expliciet wordt verzocht de uitwerkingen voor te leggen aan de gemeenteraad. Met deze raadsvoordracht heeft het college aan deze motie voldaan.

4. Instemmen met het opnemen van het voorstel in de raadsvoordracht om de reserve Energieverduurzaming Woningen als systeemreserve aan te wijzen.

Onderdeel van de afspraken met de corporaties is dat de gemeente in de komende jaren subsidie beschikbaar stelt voor de realisatie van 'nul op de meter' woningen.
Op 10 november 2015 is de subsidieregeling 'nul op de meter' woningen (verduurzamen huurwoningen) door het college van B&W vastgesteld. Daarbij is de reserve nr. 321024, 'Energieverduurzaming Woningen' (op 1 januari 2015 € 7,9 miljoen) volledig belegd. Om het college van B&W de ruimte te geven om de middelen in te zetten (subsidie te verstrekken) op het moment dat de verhuurders van Amsterdam daar aan toe zijn, wordt voorgesteld om de reservering als systeemreserve aan te wijzen. Onttrekking aan deze reserve vindt plaats op basis van de in het kader van de subsidieregeling gemaakte kosten, in het jaar waarin deze kosten in de jaarrekening worden verantwoord. Er zal geen extra dotatie aan dit fonds plaatsvinden.

5. Instemmen met afdoening van de moties in het kader van de Samenwerkingsafspraken

Ad a) Motie - Moorman (746, uitwerkingen voorleggen)
Met de raadsvoordracht zoals genoemd bij beslispunt 3. heeft het college voldaan aan deze motie waarbij de gemeenteraad verzoekt om de uitwerkingen voor te leggen.

Ad b) Motie - Moorman (744, overal betaalbaar)
De motie verzoekt het college bij de uitwerking in te zetten op het aanbieden van 75% van de beschikbare woningen onder de aftoppingsgrens in elk van de 22 gebieden. In de uitwerking is afgesproken met de corporaties en huurders om per stadsdeel te monitoren of 75% wordt aangeboden onder de aftoppingsgrenzen. Monitoring in elk van de 22 gebieden was de inzet van de gemeente, maar bleek bij de corporaties niet mogelijk.

Ad c) Motie - Van Dantzig, Flentge, Moorman, Van Soest (749, ijzeren voorraad atelierwoningen)
De motie verzoekt het college te inventariseren hoeveel atelierwoningen er in bezit zijn van de corporaties, met de corporaties en huurders tot afspraken te komen voor een ijzeren voorraad en bij de toewijzing en verhuring uit te gaan van het atelier- en broedplaatsenbeleid. Met de huurders en corporaties is hierover een uitwerking overeengekomen die aansluit op deze motie, zie ook bij beslispunt 1, onder h.

Ad d) Motie - Van Dantzig, Moorman, Van Soest (750, energiebesparing bij woningcorporaties)
De motie verzoekt het college met huurders en corporaties afspraken te maken met als inzet het behalen van de afspraken uit het energieakkoord en daarbij de vrijgevallen risicoreserve van het stimuleringsfonds te betrekken. Met de huurders en corporaties is hierover een uitwerking overeengekomen die aansluit op deze motie, zie ook bij beslispunt 1, onder d en f.

Ad e) Motie - Shahsavari-Jansen, Moorman (752, zorg voor grote woningen voor gezinnen)
De motie verzoekt het college bij de uitwerking te waarborgen dat er voldoende aanbod is geschikt voor gezinnen in alle Amsterdamse wijken en hierover te rapporteren aan de raad. Het college erkent het probleem van de schaarste van de grote woningen. Het college heeft de corporaties opgeroepen om zoveel mogelijk de grote woningen te behouden en toe te wijzen aan gezinnen. Voor wat betreft de nieuwbouw is er opgeroepen niet alleen kleinere woningen te bouwen maar waar het kan ook grotere woningen toe te voegen.
De gemeente is nog in gesprek met de corporaties over maatregelen die het toevoegen en behouden van grotere woningen voor (grotere) gezinnen, ook in het middensegment, bevorderen.

Ad f) Motie - Groen, Van Dantzig (310, Monitor Bouwen aan de Stad II)
De motie draagt het college op om bij de woningcorporaties er op aan te dringen dat tot de nieuwe afspraken er zijn de oude afspraken worden uitgevoerd. Het college heeft hier toe opgeroepen en de corporaties hebben aangegeven hier gehoor aan te geven.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

- Verzakelijken en ontvlechten: In artikel 38 van de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat "de nieuwe en nog uit te werken financiële afspraken in principe budgettair neutraal zijn voor de gemeente en de gezamenlijke corporaties ten opzichte van de huidige afspraken"
  Bij de uitwerking van de financiële afspraken, zoals opgenomen in het document Uitwerking Samenwerkingsafspraken, is dit uitgangspunt gehanteerd, met één uitzondering. Ten behoeve van het opheffen van het Stimuleringsfonds is afgesproken om uit het Gronddeel Stimuleringsfonds € 17,8 miljoen in te zetten voor onrendabele vastgoedinvesteringen van corporaties. IN het Gronddeel is hiervoor ruimte, mede vanwege vrijval bij een aantal projecten. De administratieve verwerking van de nieuwe financiële afspraken vindt plaats in 2016. Het resultaat zal zichtbaar zijn in de jaarrekening 2016 en (de actualisatie van) de Begroting 2017.
- Woonlastenakkoord: Het beschikbare budget van € 3,5 miljoen wordt opgenomen in de begroting van WPI onder productnummer 140. Bij de uitvoering van het Woonlastenakkoord wordt ervoor gezorgd dat de kosten binnen het budget van € 3,5 miljoen per jaar blijft.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Nadat het college heeft ingestemd zullen de uitwerkingen gedeeld worden met de betrokken afdelingen binnen de gemeente.

Buiten de gemeente

Er wordt met huurders en corporaties nog gekeken naar de gezamenlijke communicatie over het behaalde resultaat.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2016-028983	College van B&W Voordracht(pdf)
AD2016-028984	College van B&W Advies(pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]rve won, [redacted]@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders