

Monitor Samenwerkingsafspraken 2018

Juli 2019

Monitor van de Samenwerkingsafspraken tussen de huurdersvertegenwoordiging,
de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam
periode 2015 t/m 2019

Monitoring en aanspreekbaarheid

Dit is de monitor 2018 van de Samenwerkingsafspraken. De Samenwerkingsafspraken zijn gemaakt voor de periode 2015 t/m 2019 tussen huurders, corporaties en de gemeente Amsterdam. Jaarlijks wordt er een monitorrapportage opgesteld 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 aanbiedingsafpraak 1 a

In 2016 werden zowel de Samenwerkingsafspraken als de passendheidstoets geïmplementeerd in het huurbeleid van de Amsterdamse corporaties. De Amsterdamse afspraak van de 75% toewijzing onder de aftoppingsgrenzen hangt samen met de introductie van de landelijke passendheidstoets en onze gezamenlijke wens om bij te dragen aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

Het percentage verhuringen onder de aftoppingsgrenzen is met 87% in 2018 een paar procent hoger dan de 84% in 2017. Daarmee voldoen de corporaties ruimschoots aan de aanbiedingsafpraak van 75%. In 2018 werden 7.977 zelfstandige sociale huurwoningen en studentenwoningen verhuurd onder de aftoppingsgrenzen, in 2017 waren dat er 8.058. De lichte daling in absolute aantallen wordt veroorzaakt doordat er in 2018 minder studentenwoningen zijn verhuurd.

Tabel 1. Aanbiedingsafpraak 1 a

	2018
sociale verhuur (WoningNet en directe bemiddeling)	7.516
< € 597,30	5.852
€ 597,30 - € 640,14 aan > 2 personen	498
< € 597,30 / € 640,14	6.350
zelfstandige studentenwoningen	1.648
< € 597,30	1.627
zelfstandig sociaal < € 710,68	9.164
< € 597,30 / € 640,14	7.977
% < aftoppingsgrenzen € 597,30 / € 640,14 (incl. studenten)	87%

Bron:AFWC

Resultaat aanbiedingsafspraken 1 b

Spreading 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. Aanbiedingsafspraken 1b.

Centrum	78%
West	84%
Nieuw West	90%
Zuid	78%
Oost	89%
Noord	88%
Zuidoost	94%
Totaal	87%

De cijfers over 2018 laten zien dat het aandeel verhuringen onder de aftoppingsgrenzen uiteen loopt van 78 procent in het centrum tot 94 procent in Zuidoost. De cijfers per stadsdeel blijven naar beneden toe binnen de marge van 5%. In Zuidoost (94%), Nieuw West (90%), Oost (89%) en Noord (88%) worden relatief veel woningen onder de aftoppingsgrenzen verhuurd.

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 aanbiedingsafspraken 2 a:

In 2018 hebben de corporaties in Amsterdam 1.071 vrije sector huurwoningen verhuurd, waarvan 68 procent in het middensegment (< 1003 euro, prijspeil 2018).

Tabel 3. Verhuringen vrije sector naar huursegment 2018

	Aantal	Percentage
€ 710,68 - € 1003,-	729	68 %
>€ 1003,-	342	32%
Totaal	1.071	100%

Bron: AFWC

Resultaat aanbiedingsafspraken 2 b:

De gemiddelde huurprijs van die middensegmentwoningen ligt in 2018 net boven de afgesproken huurprijs en komt op € 886,- euro (afpraak 885 euro, prijspeil 2018). De afspraak is hiermee net niet gehaald.

Resultaat aanbiedingsafspraken 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,- euro of anderhalf keer modaal. De corporaties houden niet bij in welk aandeel van de gevallen de woning bij welke voorrangskandidaat terecht komt. Tenslotte werken de meeste corporaties inmiddels met een voorrangsregeling voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten.

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 schuldhelpverlening. 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 afspraak 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 forse inkomensdaling.
3. Intensiveren van de aanpak om het aantal woningontuimingen 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.

Vanaf 1 januari hebben corporaties de huur voor deze huishoudens permanent verlaagd. Het gaat om ruim 5.500 huishoudens en om een verlaging van gemiddeld 600 euro per jaar.

Uitvoering 2018

De regeling passende huur voor huishoudens met meerjarig een minimuminkomen en een

huur boven de aftoppingsgrens, is in 2018 uitgevoerd door de corporaties. Het aantal deelnemers was volgens prognose 7.434 in 2018. In de loop van het jaar daalde dit aantal wegens verhuizing, overlijden, e.d. De verstrekte bijdrage bedroeg maximaal het verschil tussen de netto huur en de aftoppingsgrens 2018.

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 2017 werd duidelijk dat ca. 370 1-persoonshuishoudens konden worden benaderd om begeleid te worden naar een andere woning. In 2018 waren er 13 verhuizingen van deze groep met gebruikmaking van de voorrang en vergoeding.

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:

Het afgesproken minimum aantal zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties is 162.000 woningen. Op 1 januari 2019 hadden de corporaties 166.333 zelfstandige sociale huurwoningen in bezit als net als de vorige jaren ook de woningen in BV's van de corporaties mee worden geteld (op 1 januari 2019: 765 woningen). Op 1 januari 2018 waren dat er nog 166.299 en op 1 januari 2017 166.472 woningen. Dat betekent niet alleen dat de afspraak is gehaald, maar ook dat de afname van de voorraad sociale huurwoningen van corporaties na meer dan 25 jaar een halt is toegeroepen.

Ontwikkeling sociale huurvoorraad particuliere voorraad

De omvang van de sociale huurvoorraad particuliere huurwoningen volgt uit het onderzoek WiA 2017. De resultaten van WiA 2019 zijn nog niet beschikbaar, het onderzoek vindt elke twee jaar plaats. 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, onder meer 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.

Resultaat afspraak 7:

Verkoop

Het aantal sociale huurwoningen dat in 2018 is verkocht is: 775. Daarvan zijn 727 sociale huurwoningen verkocht aan eigenaar-bewoners en 48 aan beleggers. 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. Deze afspraak is 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	42	1	19	1	61	63
West	141	14	0	0	141	155
Nieuw-West	156	40	0	0	156	196
Zuid	98	24	0	35	98	157
Oost	104	10	0	0	104	114
Noord	74	16	29	0	103	119
Zuidoost	112	20	0	0	112	132
Amsterdam	727	125	48	36	775	936

* deze verkopen tellen mee bij de Samenwerkingsafspraken

Bron: eigen opgave corporaties

Liberalisaties

Het aantal liberalisaties is in 2018:210.

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 hebben de corporaties in april 2017 aangegeven hun liberalisaties te matigen tot gemiddeld 500 per jaar.

- 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

Met 48.477 corporatiewoningen in 2018 is de afspraak gehaald om minimaal 47.000 corporatiewoningen in bezit van de corporaties te houden. Het aantal corporatiewoningen in de stadsdelen Centrum en Zuid en de gebieden Oud West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens (marktgebied 1) was in 2017 voor het eerst in vele jaren, weer toegenomen. In 2018 is er een afname van 566 corporatiewoningen in marktgebied 1.

Tabel 5 aantal woningen in marktgebied 1

Woningen in marktgebied 1 per 1-1-2017:	49.043
Ondergrens	47.000
Ruimte	2.043
Woningen in marktgebied 1 per 1-1-2018	48.477
Ondergrens	47.000
Ruimte	1.477

- 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 2018 zijn 84 woningen verkocht aan beleggers. Dit betrof 48 sociale huurwoningen en 36 markthuurlwoningen.

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. Op uitvoerend gebied weten partijen elkaar goed te vinden. In een aantal gebieden wordt heel goed samengewerkt (Centrum - Oost, Oud - Noord en Zuid). Er zijn ook verbeterpunten:

- Meer structureel overleg
- Samenwerken op strategisch niveau / aan de opgave
- Betrokkenheid bij de gebiedsplannen, beter en eerder i.v.m. budgetten
- Leefbaarheidsprojecten, netwerk met partners in de buurt
- Minder vrijblijvend / passief / meer resultaatgericht
- Afstemming tussen stedelijke programma's en gebiedsteams..
- Gebieden die goed lopen ook de juiste aandacht blijven geven.
- Elkaars (on)mogelijkheden accepteren.

Alle partijen willen graag dat het gebiedsgericht werken beter ingebed wordt, een meer gezamenlijke visie op de gebieden ontwikkelen (waar partners elkaar aanvullen) en partijen willen een meer eenduidige werkwijze over de hele stad. De goede voorbeelden kunnen daarvoor worden gebruikt.

- 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) waren er vier wijken/buurtcombinaties met een rapportcijfer lager dan 6,5 als het gaat om buurttevredenheid, te weten Zeeburgereiland/Nieuwe Diep, Slotermeer Zuidwest, Slotermeer Noordoost en Geuzenveld. Dit aantal was gelijk aan 2015 (WiA 2015). De resultaten van WiA 2019 zijn nog niet beschikbaar. Dat zal eind 2019/begin 2020 het geval zijn. Op basis van die resultaten kan beoordeeld worden hoeveel wijken een gemiddeld cijfer onder de 6,5 krijgen. Behalve Zeeburgereiland/Nieuwe Diep, vallen alle wijken die in 2017 onder de 6,5 scoorden binnen de aanpak Ontwikkelbuurten. Deze aanpak bestaat uit fysieke en sociale investeringen in 32 buurten in Nieuw-West, Noord en Zuidoost. De gemeente Amsterdam en de corporaties trekken hierbij samen op, in samenspraak en samenwerking met de bewoners en andere partijen.

Participatie is een fundamenteel onderdeel van de aanpak Ontwikkelbuurten. Er wordt aangesloten bij het stedelijk programma Democratisering.

- 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. Dit heeft o.a. geleid tot de beleidsafspraken 40-40-20 (40 % sociale huur, 40 % middensegment (voornamelijk huur maar ook koop), 20 % duur (huur en koop). Ook het vastleggen van de 40% sociaal in transformatieprojecten hoort bij deze afspraken. Bij transformatie van gemeentelijk vastgoed wordt de huisvesting van statushouders uitgevoerd door corporaties. Ook het zoeken naar nieuwe locaties is een onderdeel wat meer menging kan waarborgen.

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. Het resultaat bij afspraak 7 geeft weer in hoeverre de corporaties hun verkopen en liberalisaties in de betreffende gebieden hebben uitgevoerd.

- 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. Hoewel deze geen onderdeel zijn van de Samenwerkingsafspraken, is in deze monitor weergegeven welke aan deze afspraak gelieerde resultaten in zijn gerealiseerd :

- 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 ouderenhuysvesting 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 in samenspraak met een groot aantal zorgaanbieders.
- De gemeente heeft in 2017 per stadsdeel een Meerjaren Investerings Programma Sociale Accommodaties (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, Woonzorg Nederland en Ymere (corporaties met woningbezit in Centrum).
- 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.

Resultaat afspraak 15

Het convenant zorg en woonoverlast is vastgesteld door alle betrokken partijen in het voorjaar van 2016 en loopt nog steeds. In het najaar 2019 komt een vernieuwde versie hiervan. De corporaties en de meldpunten zorg en woonoverlast werken nauw samen, bijvoorbeeld in de Amsterdamse Aanpak Ernstige Woningvervuiling die in het voorjaar 2019 is vastgesteld.

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 2018 zijn in totaal 3.116 betaalbare huurwoningen in aanbouw genomen (particulier en van corporaties) op een totaal van 8.639 woningen. Dit is inclusief vernieuwbouw en transformatie van o.a. kantoren en verzorgingstehuizen).

Corporaties hebben volgens de afdeling Grond en Ontwikkeling van de Gemeente 1.801 sociale huurwoningen in 2018 in aanbouw genomen. Het ging om 276 studentenwoningen en 1.525 overige (reguliere) sociale huurwoningen (waarvan 576 voor jongeren). De corporaties hebben daarnaast 1.251 tijdelijke sociale huurwoningen in aanbouw genomen.

Conclusie: de afspraak van het bouwen van 1.200 sociale huurwoningen, waarvan 800 regulier is daarmee in 2018 gehaald. De nieuwbouw van reguliere sociale huurwoningen is met 1.525 reguliere sociale huurwoningen dit jaar hoger dan de afgesproken *gemiddelde* 800 per jaar. De gemiddelde jaarlijkse productie over de periode 2015 t/m 2019 komt uit op 1034 reguliere sociale huurwoningen en 380 studentenwoningen.

Tabel 6. In aanbouw genomen sociale huurwoningen van corporaties in 2018*

Reguliere sociale huurwoningen	1.525
studentenwoningen	276
totaal	1.801

Bron: productie overzicht Grond & Ontwikkeling.

* door verschillen in het moment van registratie van start bouw kunnen verschillen ontstaan met de opgave van de corporaties in het Jaarbericht van de AFWC

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 2017-2018 is 95% van de reguliere sociale huurwoningen aanpasbaar gebouwd. Het percentage van 95% slaat op in 2018 opgeleverde woningen die zijn gebouwd in de periode dat de oude richtlijn nog gold (en dus aanpasbaar zijn gebouwd volgens de oude richtlijn).

- 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.

Deze afspraak is gehaald. In 2018 boden de corporaties 1.648 verhuringen aan voor deze doelgroepen. Een groot deel van de verhuringen gaat naar de Uitstroom maatschappelijke opvang: 656. In 2018 zijn er aan statushouders 444 woningen verhuurd. (536 in 2017 en 874 in 2016). De taakstelling vanuit het ministerie ten aanzien van het huisvesten van statushouders, is gehaald.

In bijzondere (tijdelijke) nieuwbouw en transformatieprojecten zijn volgens de woningcorporaties in 2018 702 woningen beschikbaar gekomen, waarvan 361 zijn toegewezen aan kwetsbare doelgroepen. Deze komen dus bovenop de cijfers die via WoningNet worden gemonitord.

- 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 geïnterviewd. 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:
 - o 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).
 - o Jongerenwoningen hebben op projectniveau een kale aanvangshuur tot gemiddeld maximaal € 500 per maand (prijspeil 2016).

Resultaat afspraak 19

Tabel 7. Startbouw permanente en tijdelijke woningen voor jongeren en studenten

Studenten		Jongeren		Totaal	
Tijdelijk	373	Tijdelijk	878	Tijdelijk	1251
Permanent	276	Permanent	576	Permanent	852
Totaal	649	Totaal	1454	Totaal	2103

Deze afspraak refereert aan het Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting 2014-2018. In 2018 zijn 2.103 woningen in aanbouw genomen voor jongeren en studenten. Voor studenten alleen zijn dit er 649. De huurprijs van deze studentenwoningen voldoet precies aan de prestatieafspraken, 392 woningen ofwel 60% had een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 417 per maand, prijsspeil 2018).

Alle woningen voor studenten hadden een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (€597 per maand, prijsspeil 2018). Door corporaties is in 2018 met de bouw van 276 permanente studentenwoningen en 576 permanente jongerenwoningen gestart en 1.251 woningen in tijdelijke gemengde complexen.

In het totaal zijn er tussen 2015 en 2018 ruim 11.000 wooneenheden in aanbouw genomen voor jongeren en studenten, waarvan bijna de helft door corporaties. Bij oplevering voldoen (of voldeden) deze woningen aan de specifieke aanbiedingsafspraken wat betreft de betaalbaarheid, 67% van de studentenwoningen die gestart zijn tussen 2015 en 2018 hebben een huur van maximaal de kwaliteitskortingsgrens. Minimaal 82% heeft een huur onder de eerste aftoppingsgrens. Daarnaast hebben vrijwel alle jongerenwoningen een rekenhuur tot gemiddeld maximaal de eerste aftoppingsgrens.

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 naar 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 we ook de gewenste voorraad van tijdelijke woningen met een contract voor jongeren en of starters.

Resultaat afspraak 20

Sinds 20 juli 2016 bestaat de wettelijke mogelijkheid om woningen te verhuren met een tijdelijk jongerencontract. Op die datum is ook de Uitwerkingsafpraak ingegaan.

In 2018 hebbende corporaties via WoningNet 1.126 woningen (peildatum 20 januari 2019) via een jongerencontract verhuurd en in 2017 waren dit er 846. Dat is 18 procent van de 6.212 reguliere sociale verhuringen via WoningNet in 2018. Van de 1.126 corporatiewoningen met een jongerencontract waren er 349 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.

‘Van Groot naar Beter’ en ‘van Hoog naar Laag’

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

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

Resultaat afspraak 22

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 2017-2018 voor Van groot naar beter op 117. Via Van hoog naar laag zijn in deze periode 259 verhuizingen gerealiseerd. Het betreft toewijzingen via WoningNet of via directe bemiddeling.

Er zijn geen cijfers per jaar beschikbaar, maar uit het rapport de Evaluatie Verhuisregelingen 2017-2018 Amsterdam blijkt dat er een stijgende lijn in het aantal verhuizingen is geweest. Het resultaat voor 'Van hoog naar laag' is met 259 verhuizingen in 2 jaar gehaald. Het resultaat voor 'Van groot naar beter' blijft achter op de inzet. Eind 2019 worden voorstellen voor de voortzetting van de verhuisregelingen gepresenteerd aan de commissie Wonen en Bouwen.

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

In 2018 verhuurden de corporaties 61 van 1.071 vrijkomende vrije sectorwoningen via kamerverhuur, waarbij 145 personen een woning delen. Dat is 5,7 % van de vrije sector verhuringen.

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. Het aantal woningen dat nog een open verbrandingstoestel heeft is op dit moment zeer klein, minder dan 0.5% van de voorraad.

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 2018:

Afspraak:

Corporaties hebben in hun begrotingen voor circa 16.000 woningen renovatie en groot onderhoud voorzien in de periode van 2016 tot en met 2019. Dat staat gelijk aan ongeveer 40.000 labelstappen. We spreken af dat er zeker 10.000 renovaties (en dus 25.000 labelstappen) worden gerealiseerd. De gezamenlijke ambitie is om in deze periode alle 16.000 renovaties uit te voeren.

Resultaat:

In 2018 zijn er 18.425 labelstappen gemaakt in ruim 9.000 woningen. Daarmee is de afspraak ruimschoots gehaald. Door renovaties en isolatie van bestaande woningen verbetert de labelverdeling van de bestaande woningvoorraad. Het percentage G- en F- labels is de afgelopen jaren fors afgenomen en het percentage A- en B-labels toegenomen.

Afspraak:

Gemeente en corporaties gaan gezamenlijk voor 2020 op zoek naar 1.000 Nul op de meter woningen

Resultaat: de gemeente heeft 8 miljoen euro subsidie beschikbaar gesteld voor Nul op de Meter woningen. Partijen hebben geconcludeerd dat 1000 Nul op de Meter woningen nu niet realistisch is. Daarom wordt de subsidie ook ingezet voor het aardgasvrij maken van woningen.

Afspraak:

Samenwerken om 100.000 bestaande woningen aardgasloos te maken tot 2040.
Starten met projecten voor 2.500 woningen te realiseren voor 2020 en 10.000 woningen voor 2018 aanwijzen voor aardgasvrij.

Resultaat:

In februari 2017 is de Amsterdamse City Deal 'Naar een stad zonder aardgas' ondertekend door vijf corporaties, Liander, Alliander DGO en Nuon. Daarbij is afgesproken het werken aan de 2.500 woningen samen te voegen met de in totaal 10.000 eerste woningen in wijken die aardgasvrij worden. In december 2017 zijn door de corporaties ruim 10.000 woningen aangewezen die van het aardgas af gaan. Op 14 locaties wordt in City Deal verband gewerkt aan plannen om dit te realiseren. Hierdoor zijn in 2018 zijn de eerste corporatiewoningen van het aardgas afgehaald en voorzien van alternatieve verwarmingsbronnen, dit gebeurde in de van der Pek/ Gentiaanbuurt in Amsterdam Noord.

Alhoewel de verduurzaming van de warmtebron van het warmtenet geen primaire taak is, voeren zijn aan lokale en landelijke overlegtafels de gesprekken met warmteleveranciers. Voor de corporaties blijft de betaalbaarheid voor huurders centraal en zetten zij wat betreft kosten in op 'niet meer dan nu'.

Afspraak:

Woningcorporaties gaan zich inspannen om 80MW aan zonne-energiesystemen te (laten) realiseren in de periode tot en met 2020, mits wordt voldaan aan voorwaarden op gebied van (succesvolle) bewonersparticipatie, ruimtelijke regels en betaalbaarheid en financierbaarheid (met inbegrip van risico's die samenhangen met mogelijke veranderingen in rijksregulering).

Resultaat:

In 2017 bleek dat de prestaties van de corporaties op zonnepanelen achterbleven bij de ambitie. Er is toen door het college besloten tot de oprichting van een programmabureau Zon om de versnelling van zonnepanelen bij corporaties te stimuleren. Corporaties hebben in 2018 een aantal plannen tot uitvoer gebracht. Opgeteld hebben de corporaties ca 25.000 panelen geplaatst op ruim 6.000 woningen. Daarmee wordt 6.264.000 WP (6,2 MW) opgewekt. De corporaties geven aan dat bij deze cijfers sprake is van enige onderschatting, omdat collectieve systemen en panelen niet altijd goed staan geregistreerd in de systemen van de corporaties.

Afspraak:

Tenminste 10.000 huishoudens krijgen energiebesparingsadvies op maat. Hiervoor worden energiecoaches en bespaarpakketten ingezet:

Resultaat:

De start van het energiecoachproject van !WOON is moeizaam verlopen. De reorganisatie van !WOON en de onervarenheid met het werven en begeleiden van vrijwilligers leidden tot een forse vertraging. Ook de ontwikkeling van de app verliep niet volgens plan door het faillissement van de leverancier. Bovendien bleven de aanmeldingen ver achter bij de verwachting dat brede publiciteit ertoe zou leiden dat veel huishoudens zich spontaan zouden aanmelden voor een gratis energieadvies. Begin 2018 is besloten om het over een andere boeg te gooien en sterk in te zetten op een complexmatige aanpak samen met corporaties en buurtinitiatieven, waarbij huis aan huis wordt aangebeld. Hiermee zijn in 2018 1.200 energieadviezen verstrekt. In 2019 wordt een nieuwe versnelling ingezet met het doel om elke maand circa 200 huishoudens te bezoeken, waardoor eind 2020 in totaal 6.000 huishoudens van energieadvies zullen zijn voorzien.

Resultaat:

Nadat door Step2Save 2.0 in 2017 3.200 energieadviezen zijn verstrekt zijn in 2018 in het kader van Step2Save 3.0 door Nuon/Vattenfal opnieuw acht langdurig werkzoekenden opgeleid tot energieadviseurs. Zij hebben in 2018 in Volewijck en Banne Buiksloot 3.130 energieadviezen verstrekt. Het project loopt nog door in de eerste maanden van 2019 en krijgt waarschijnlijk een vervolg in 2019/2020 in een ander stadsdeel.

Resultaat

Sinds het voorjaar van 2017 voert de Amsterdamse maatschappelijke dienstverlening (MaDi) onder aanvoering van Dynamo het project Energieadviezen via Vroeg Eropaf uit. MaDi-medewerkers worden getraind om gratis energieadvies en bespaarmiddelen te verstrekken aan mensen die binnen de Vroeg Eropaf aanpak worden bezocht of schulphulpverlening ontvangen. In 2018 zijn 169 individuele energieadviezen verstrekt en zijn er vier workshops voor in totaal 159 Amsterdammers gehouden. In totaal zijn dus 328 huishoudens bereikt.

Conclusie

In 2018 hebben de drie projecten samen bijna 4.500 huishoudens van energieadvies voorzien. Naar verwachting wordt het beoogde doel van 10.000 huishoudens in een periode van vier jaar ruimschoots gehaald.

7. Doelgroepen

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

Resultaat afspraak 27

In 2018 is 62% van de 6.212 sociale verhuringen via WoningNet toegewezen aan regulier woningzoekenden. Er zijn 1.648 sociale huurwoningen geleverd aan bijzondere doelgroepen. Daarnaast zijn er nog 540 woningen toegewezen aan stadsvernieuwingsurgente en 201 woningen door maatwerk van corporaties. Bijzondere doelgroepen, SV-ers en Maatwerk samen tellen op tot 2.389 toewijzingen.

- 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 2018 gemonitord. In 2018 zijn er 1.648 woningen toegewezen aan kwetsbare doelgroepen. Hiermee is het minimumaanbod van 1.500 woningen gehaald. Op jaarbasis zijn er 6.212 sociale huurwoningen beschikbaar gekomen in 2018 (verhuringen WoningNet exclusief directe bemiddeling buiten WoningNet om). Van dit aantal is 27% naar kwetsbare groepen gegaan.

** Bron AFWC.*

De AFWC gaat uit van 6.212 verhuringen, dit is inclusief de directe bemiddeling bekend bij WoningNet, maar exclusief de direct bemiddeling buiten de bestanden van WoningNet om. Het programma huisvesting kwetsbare groepen gaat uit van de sociale verhuringen via de media van WoningNet (exclusief directe bemiddeling).

- 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-urgente niet hoger te laten zijn dan 15%.

Resultaat afspraak 29

540 woningen van de 6.212 verhuringen zijn aan stedelijke vernieuwingskandidaten toegewezen. Dat is 9%. 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

201 van de 6.212 woningen zijn toegewezen in de vrije ruimte voor maatwerk. Dat is 3%. 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.

Resultaat afspraak 31

In 2018 is er een proces ontwikkeld om huisvesting voor kwetsbare groepen meer toegankelijk te maken voor volwassenen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, inclusief kwetsbare jongeren, jonge moeders en gezinnen. De beleidsregels zijn aangepast voor de doelgroep uitstroom MOBW, waardoor de eisen van regiobinding meer aansluiten bij de landelijke toegankelijkheid MO/BW.

Het doel van het Herontwerp van de processen tot toeleiding tot huisvesting is vroegtijdig de woonproblematiek en het -perspectief betrekken en zorgen dat kwetsbare burgers op alle domeinen integraal ondersteund worden. Daarnaast worden het integrale zorg- en woonperspectief afgestemd met de kwetsbare burger en wordt de door- en uitstroom vereenvoudigd. De urgentievoorwaarden worden door Wonen bij de toegang getoetst aan de gepersonaliseerde doelen voor het begeleidingstraject. Na het hersteltraject wordt er beoordeeld door de professionals of de doelen behaald zijn. Voor de definitieve urgentieverlening wordt deze beoordeling op procesniveau getoetst door Wonen, waarna het huurcontract op eigen naam komt en de cliënt uitstroomt. Bij complexe casuïstiek waar geen reguliere toetsing toereikend is, is een overlegstructuur ingericht aansluitend bij de ontwikkelingen van de escalatie werkwijze.

Het nieuwe proces voor toeleiding tot huisvesting voor kwetsbare burgers is ontwikkeld tijdens een gezamenlijk traject met de ketenpartners van Wonen, OJZ, GGD, WPI, woningcorporaties, zorgaanbieders en cliëntvertegenwoordigers.

- 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.

De aanpak om ontruiming 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. In 2018 zijn SVB en UWV ook toegevoegd aan de 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

Middels het uitvoeren van een ontwikkelagenda zijn de corporaties en het Meldpunt Zorg & Overlast steeds nauwer gaan samenwerken. Corporaties worden regulier en structureel betrokken bij de voor hen relevante zaken en stemmen af op inhoudelijke thema's zoals Huisvesting kwetsbare groepen, Aanpak verward gedrag en aanpak Woningvervuiling.

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 afspraak 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

Er heeft (nog) geen bespreking van het IJkpunt corporatief financiën plaatsgevonden vanwege de samenloop met het proces naar nieuwe prestatieafspraken. De corporaties hebben aangegeven zich ook in 2019 in te spannen om de Samenwerkingsafspraken uit te voeren. Gegevens voor het IJkpunt moeten nog worden geleverd en worden betrokken bij de nieuw te maken prestatieafspraken voor de periode 2020 t/m 2023.

40. De afspraken in de volgende hoofdstukken 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 (hoofdstuk 17 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 de afspraken en artikelen 35 t/m 39 nader zijn uitgewerkt in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken en de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huur 2015 t/m 2020.