

Prestatieafspraken

2021-2026

Ouder-Amstel



Ouder-Amstel,
20 januari 2021

Inhoud

1.	Inleiding	1
2.	Ontwikkeling woningvoorraad	4
3.	Betaalbaarheid	6
4.	Woningzoekenden en doelgroepen	9
5.	Kwaliteit en duurzaamheid	13
6.	Leefbaarheid	16
7.	Financiën	18
8.	Samenwerking en monitoring	19
9.	Slotbepalingen	21

1. Inleiding

Introductie

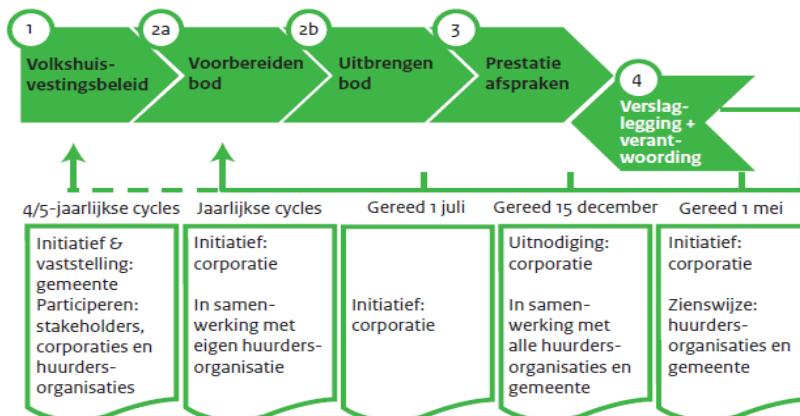
Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg gehad in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

Opzet en proces prestatieafspraken

In de Woningwet zijn geen specifieke vormvereisten vastgelegd voor de prestatieafspraken. Wel zijn er een aantal thema's genoemd die in ieder geval terug moeten komen. Dit zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- Huisvesting van specifieke groepen
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Liberalisatie en verkoop

Het proces om te komen tot prestatieafspraken ziet er schematisch als volgt uit:



In de zomer van 2020 hebben de drie partijen de afgelopen periode (2016-2020) geëvalueerd en een aantal verbetervoorstellen geformuleerd. Een belangrijke verandering voor de komende periode is, dat de afspraken niet meer jaarlijks worden aangepast en ondertekend. De meerjarige ambitieafspraken gelden voor de totale looptijd van de prestatieafspraken. De concrete uitvoeringsafspraken, die invulling geven aan de overeengekomen ambities, kunnen tweejaarlijks worden aangepast en er kunnen indien nodig nieuwe jaarafspraken worden toegevoegd. Als er gedurende de looptijd van de prestatieafspraken zich externe omstandigheden voordoen die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken, zullen partijen met elkaar in overleg gaan. Dat kunnen bijvoorbeeld ontwikkelingen zijn in Rijksbeleid of veranderde economische ontwikkelingen.

De partijen hebben in tripartite verband meerjarige afspraken gemaakt die aansluiten op de duur van het vastgestelde gemeentelijke woonbeleid. De gemeente Ouder-Amstel heeft een Woonvisie "Ouder-Amstel, Klaar voor de toekomst" opgesteld en Eigen Haard heeft daar na afstemming met de Huurdersvereniging Ouder-Amstel 30 juni 2020 een bod op uitgebracht. Op basis van de gemeentelijke Woonvisie, het bod van Eigen Haard en de inbreng vanuit de Huurdersvereniging Ouder-Amstel zijn op bovenstaande thema's navolgende prestatieafspraken opgesteld.

Betrokken partijen

In Ouder-Amstel hebben de volgende spelers een rol bij het maken van deze prestatieafspraken: Woningstichting Eigen Haard, Huurdersvereniging Ouder-Amstel en de gemeente Ouder-Amstel.

Woningstichting Eigen Haard

Eigen Haard is met 1706 woningen (peildatum 1 januari 2020) actief in Ouder-Amstel om de huishoudens met een laag inkomen goed en betaalbaar te huisvesten. Naast de lage inkomens heeft Eigen Haard ook woningen beschikbaar voor de midden inkomens.

Huurdersvereniging Ouder-Amstel

De Huurdersvereniging toetst ambities en beleid van Eigen Haard en de gemeente aan de wensen van de huurders in deze gemeente middels huurdersraadpleging en nieuwsbrieven. De huurdersvereniging Ouder-Amstel behartigt de belangen (niet zijnde op wijkniveau) van en voor alle huurders van Eigen Haard in de Waver, Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel

Gemeente Ouder-Amstel

De gemeente Ouder-Amstel is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. Een regio die nationaal en internationaal aantrekkelijk is als vestigingsplaats om te wonen, werken en studeren. Een groot deel van de migrerende huishoudens gaat naar of komt uit de regio. De lokale woningmarkt van Ouder-Amstel kan dan ook niet los worden gezien van de regionale woningmarkt. Met de gemeentelijke woonvisie is aangesloten bij ambities die op regionaal niveau zijn geformuleerd in de 'Ruimtelijke Economische Agenda' en het 'Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Stadsregio Amsterdam'

Overige spelers

Naast Eigen Haard hebben ook de corporaties Woonzorg Nederland en Stadgenoot woningen in hun bezit in Ouder-Amstel. Omdat Woonzorg Nederland (met 126 woningen) een specifieke doelgroep bedient die ook als belangrijke doelgroep is aangewezen in de woonvisie, ouderen die langer thuis willen blijven wonen, zijn met hen ook afspraken gemaakt over hun bijdragen aan de ambities uit de woonvisie. Stadgenoot heeft slechts twaalf woningen, daarmee worden dan ook geen prestatieafspraken gemaakt.

6% van de sociale huurwoningen is in bezit van particuliere investeerders/eigenaren. Met hen worden geen prestatieafspraken gemaakt zoals bedoeld in de Woningwet. Omdat zij met hun woningvoorraad eveneens een bijdrage leveren aan het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen, zet de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen in op het maken van afspraken met deze partijen.

Overig beleid en wet- en regelgeving voor prestatieafspraken

Het thema wonen is erg breed. Naast de Woonvisie en het portefeuilleplan van Eigen Haard zijn er andere relevante beleidsvelden die invloed hebben op de prestatieafspraken. De volgende beleidsterreinen zijn ook relevant en geven kaders en ambities voor het maken van prestatieafspraken:

- Duurzaamheidsbeleid gemeente Ouder-Amstel en Eigen Haard
- Nota grondbeleid gemeente Ouder-Amstel
- Taakstelling huisvesting vergunninghouders
- Woonvisie Ouder-Amstel 2016
- Huisvestings- en doelgroepenverordening Ouder-Amstel 2019
- Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel 2020
- Beleidsplan Wmo 2020-2025

Vraag en aanbod woningmarkt Ouder-Amstel

De gemeente Ouder-Amstel streeft naar een kwalitatief goede en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, die aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit de verschillende groepen van bewoners. Zoals in de gehele regio overstemt de vraag naar woningen het aanbod. Een vraaggericht aanbod moet de mismatch tussen vraag en aanbod verkleinen en zo de doorstroom naar het meer geschikt en/of gewenst woonmilieu vergroten. In 2019 is onderzoek gedaan naar de woonwensen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). Cijfers over Ouder-Amstel uit dit onderzoek zijn terug te vinden in bijlage I.

Speerpunten 2021-2026

Samen met de gemeente Ouder-Amstel, de huurdersvereniging Ouder-Amstel en Eigen Haard zijn de volgende speerpunten bepaald.

Meer en beter passende woningvoorraad

- Vergroten absolute voorraad van sociale huurwoningen en betaalbaar middensegment woningen. Hierbij vormen de Nieuwe Kern en Amstel Business Park Zuid de belangrijkste locaties om deze ambitie in te vullen.
- Meer differentiatie in huurprijzen in nieuwbouwprojecten, waarbij er een goede mix ontstaat tussen sociale huur (onder en boven de aftoppingsgrenzen) en betaalbaar middensegment.
- Vergroten kansen voor jongeren en starters; specifiek voor inwoners uit de eigen gemeente.
- Doorstroming extra impuls geven, vooral gericht op ouderen die nu niet meer passend wonen.
- Betere regionale afstemming en samenwerking over woningbehoeften en woonruimteverdeling, denk aan regelingen 'Van Groot naar beter'.
- Meer ruimte bieden voor nieuwe woonvormen (bijvoorbeeld kangoeroe woningen).

Toekomstbestendige woningvoorraad

- Een duurzaam (toekomstbestendig) woningaanbod.
- Stimuleren van het langer zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen en daar de voorraad op aanpassen.

Leefbare buurten

- Leefbaarheid van wijken verbeteren met de focus op het Zonnehofgebied. Hierbij speelt de herontwikkeling van Entrada een belangrijke rol.
- Meer differentiatie van sociale huur, middensegment en koop in wijken en buurten.

2. Ontwikkeling woningvoorraad

Samenstelling huidige voorraad

We werken in de regio Amsterdam. Deze regio is de economische motor van Nederland. Er verhuizen zo'n tienduizend mensen per jaar naar toe. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. De kosten voor wonen zijn daardoor hoog en betaalbare woningen zijn schaars. Dit is ook het geval in de gemeente Ouder-Amstel. De huidige woningvoorraad binnen Ouder-Amstel is als volgt opgebouwd:

Woningvoorraad (Bron Wimra 2019)	2019 Relatief	2019 Absoluut
Sociale huur, corporaties	26%	1.600
Sociale huur, particulier	7%	430
Vrije sector huur, corporaties	5%	307
Vrije sector huur, particulier	5%	307
Koopwoning WOZ, goedkoop	6%	693
Koopwoning WOZ, middelduur-laag	17%	1.046
Koopwoning WOZ, middelduur-hoog	18%	1.107
Koopwoning WOZ, hoog	16%	985

Vooraf voor de groep woningzoekenden met een inkomen tot € 63.238,- (prijspeil 2021) is het lastig om snel een geschikte woning te vinden. Het is daarom de gezamenlijke ambitie om de omvang van de sociale huur- en middensegmentvoorraad in Ouder-Amstel uit te breiden. Partijen willen de beschikbaarheid voor deze doelgroep de komende jaren verbeteren door middel van het vergroten van het aanbod aan huurwoningen tot € 896,- (prijspeil 2021) in Duivendrecht en € 1.053,- in Ouderkerk (prijspeil 2021). Daarbij streven Eigen Haard een zogenaamd dynamisch evenwicht na.

Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen kan op verschillende manieren worden gerealiseerd: nieuwbouw, verkoop, liberalisering en stimulering doorstromen. In het vervolg van dit hoofdstuk komen deze maatregelen één voor één aan de orde.

Nieuwbouw

In de bestaande kernen van de gemeente Ouder-Amstel is beperkte ruimte voor kleinschalige nieuwbouw. Er wordt de komende tijd actief onderzocht waar inbreiding haalbaar is, zoals aan de Aart van der Neerweg, Prinses Beatrixlaan en de Polderweg. Partijen zien veel mogelijkheden tot toevoeging van sociale huurwoningen in de grote gebiedsontwikkelingen De Nieuwe Kern en Amstel Business Park Zuid. Eigen Haard ziet zich als de belangrijkste partner in dit gebied. Dit maakt het tot een complexe investeringsopgave. Ook de herontwikkeling van Entrada biedt kansen voor toevoeging van woningen. Het gebied is strategisch aantrekkelijk, omdat het de verbinding tussen Duivendrecht en Amsterdam kan versterken. Partijen willen hier een bijdrage leveren door toevoeging van sociale huur en middensegment. Op www.plancapaciteit.nl is een overzicht te vinden van de lopende en toekomstige projecten binnen de gemeente Ouder-Amstel.

Verkoop sociale huur

Gezien de druk op de sociale huurmarkt zijn partijen terughoudend met de verkoop van bestaande woningen. Verkoop van bestaande bouw vindt alleen plaats om volkshuisvestelijke redenen, waarbij vooral wordt verkocht in wijken of buurten waar het aandeel sociale huur relatief groot is en waar in meer of mindere mate sprake kan zijn van leefbaarheidsproblemen. Doel van de verkoop is dan om meer menging te krijgen in een wijk of buurt.

Liberalisatie/middensegment

De komende jaren brengt Eigen Haard een deel van de sociale huur, bij leegkomst, naar het middensegment. De belangrijkste redenen om over te gaan tot liberaliseren van sociale huurwoningen is het creëren van woningaanbod voor mensen die gezien hun inkomen niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en die ook niet voldoende inkomen hebben om een woning te kopen. Hiermee wil Eigen Haard tevens de doorstroming uit de sociale huur vergroten en daarmee uiteindelijk ook de slaagkans van lage inkomens vergroten. Hiermee wordt scheefwonen voorkomen en wordt perspectief geboden van een eigen huis. Eigen Haard biedt middensegment huurwoningen aan die voor verschillende huishoudens en (midden)inkomens tot maximaal € 63.238 (prijsspeil 2021) passend zijn. Door nieuwbouw en vanuit liberalisatie realiseert Eigen Haard woningaanbod voor middeninkomens. Bij de selectie van de te liberaliseren woningen wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid voor middeninkomens en met een evenwichtige spreiding van geliberaliseerde woningen naar buurten en wijken.

Afspraken 2021-2026

2.1

Partijen onderzoeken de mogelijkheden/locaties waar (tijdelijke) wooneenheden voor jongeren/starters kunnen worden gerealiseerd en als zodanig gelabeld kunnen worden. Daarnaast zal ook gekeken worden naar andere locaties zoals de brandweerkazerne.

2.2

De gemeente heeft in de Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel 2020 opgenomen dat de sociale huurwoningen door een toegelaten instelling moeten worden gerealiseerd, dan wel na oplevering aan een toegelaten instelling moeten worden overgedragen. De gemeente zal in de anterieure overeenkomst met de grondeigenaren van de te ontwikkelen bouwlocatie een verwijzing opnemen naar deze Verordening en een inspanningsverplichting voor de grondeigenaren om met Eigen Haard samen te werken.

2.3

Verkoop van sociale huur is alleen mogelijk indien er van uit volkshuisvestelijke of financiële overwegingen aanleiding voor is.

2.4

Eigen Haard liberaliseert vanuit de sociale huurvoorraad jaarlijks maximaal 12% van de vrijkomende huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 896,- in Duivendrecht en maximaal € 1.053,- in Ouderkerk aan de Amstel. Door hantering van verschillende huurprijssegmenten wordt een gedifferentieerd aanbod in het middensegment nagestreefd. Middensegment huurwoningen (huidig aanbod, nieuwbouw en liberalisatie) worden gelijkmatig over de verschillende huurklassen verdeeld. Jaarlijks wordt gerapporteerd over het huurniveau van de middensegment huurwoningen. Over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging worden jaarlijks op concernniveau afspraken gemaakt met Alert. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep met een middeninkomen op de lange termijn blijft hierbij van belang.

2.5

Huurders die een sociale huurwoning achterlaten van Eigen Haard krijgen voorrang op een middensegment huurwoning. Daarbij krijgen ingezetenen die een sociale huurwoning achterlaten in de eigen gemeente voorrang op huurders die een sociale huurwoning van Eigen Haard elders achterlaten. Als uitzondering op het beleid voor middeninkomens worden alleen huurders met een inkomen boven de € 63.238 toegewezen indien het doorstromers zijn die een sociale huurwoning achterlaten van Eigen Haard.

Jaarafspraken 2021 en 2022

2.6

In deze periode zullen er vooralsnog geen huurwoningen worden verkocht.

3. Betaalbaarheid

De ambitie van partijen is dat alle huurders betaalbaar wonen. Dat doen we niet apart van elkaar, maar samen. Overheid, woningcorporatie en huurders. De overheid bepaalt de normen voor betaalbaarheid en zorgt voor een aanvulling van het inkomen via de huurtoeslag. Eigen Haard zorgt voor betaalbare huurprijzen. De gemeente zorgt voor aanvullende regelingen via het armoedebelief. De huurder zorgt voor zijn of haar huishoudboekje. Betaalbaar wonen (prijsspeil 2020) definieert Eigen Haard als:

- Een huur tot de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25 voor 1- en 2 persoonshuishoudens, prijspeil 2021) met een inkomen tot maximaal € 23.725 (prijsspeil 2021) en een huur tot de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66 voor gezinnen, prijspeil 2021) met een inkomen tot maximaal € 32.200 (prijsspeil 2021). Met deze huur komen deze huishoudens in aanmerking voor huurtoeslag.
- Een huur tot de liberalisatiegrens (€ 752,33, prijspeil 2021) voor huishoudens met een iets hoger inkomen tot maximaal € 44.655 (prijsspeil 2021).
- Een huur tussen de liberalisatiegrens (€ 752,33, prijspeil 2021) en € 1.053 voor huishoudens met een inkomen tussen € 44.655 en € 63.238 (prijsspeil 2021). Dit zijn de middeninkomens die Eigen Haard wil huisvesten.

In sommige gevallen betekent dit dat de huurprijs, voor zittende en nieuwe huurders, omhoog gaat. Maar ook dat de huurprijzen bevroren worden of omlaag gaan. Zo zorgen partijen er samen voor dat huidige voorraad voor zittende huurders én vrijkomende voorraad voor nieuwe huurders aansluit op de vraag en betaalbaarheid van deze doelgroepen.

Voor wat betreft de toewijzing en huurprijsstelling van het middensegment is Eigen Haard bezig met een herijking van beleid, nog meer gericht op de betaalbaarheid van verschillende huishoudentypes. Dit wordt begin 2021 verder afgestemd met de huurderskoepel Alert.

Woonlastenonderzoek

De ambitie is om meerjarige afspraken te maken over betaalbaarheidsmaatregelen tussen de gemeente Ouder-Amstel Eigen Haard en de huurdersvereniging Ouder-Amstel. Hiervoor is het nodig dat er onderzoek wordt gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen in de gemeente Ouder-Amstel. Belangrijkste doel is om te onderzoeken of en welke groep huurders buitenproportioneel in de problemen komt in de verhouding huur en inkomen.

Jaarlijkse huuraanpassing

Partijen hebben de ambitie om de komende jaren de voorraad van het aantal sociale huurwoningen te laten groeien. Ook op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit is de opgave groot. Gemeente Ouder-Amstel valt in één van de stedelijke regio's in Nederland waar de benodigde investeringen omvangrijk zijn en corporaties nu al een beperkte investeringscapaciteit hebben. In het Sociaal Huurakkoord 2018 van Aedes en Woonbond en het daaruit voortvloeiende wetsvoorstel is opgenomen dat dat een reden kan zijn om lokaal een hogere huursom af te spreken dan de inflatie.

De partijen delen de analyse dat de opgave in de gemeente Ouder-Amstel groter is dan in andere regio's. En dat de Rijksbelastingen en heffingen juist onevenredig zwaar op het huishoudboekje van Eigen Haard drukken. Tegelijkertijd wil Eigen Haard de betaalbaarheid blijven waarborgen door verantwoord om te gaan met de ruimte in de huursomstijging en bovendien de laagste inkomens te ontzien. Dat gebeurt o.a. door maatwerkregelingen in het huurbeleid.

Inkomensafhankelijke huuraanpassing

Partijen willen dat alle huurders met een laag of middeninkomen betaalbaar wonen. Eigen Haard kijkt daarbij goed naar wat huurders, afhankelijk van hun inkomen en huishoudsituatie, maximaal kunnen betalen. Daarbij wordt uitgegaan uit van het principe dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Voor huurders die in inkomen zijn gedaald past Eigen Haard maatwerk toe zodat hun huur (weer) bij hun inkomen past. Zo dragen alle huurders uiteindelijk naar rato bij aan het verbeteren, verduurzamen of betaalbaar houden van de huren.

Mensen met een middeninkomen horen ook tot onze doelgroep. Middeninkomens die in een sociale huurwoning wonen, kunnen gewoon blijven wonen. Eigen Haard verwacht wel dat ze een passende huurprijs betalen. Soms betalen ze al een relatief hogere huur. Om de betaalbaarheid te borgen heeft

Eigen Haard een zogenaamd plafond ingebouwd in de huurprijs voor deze doelgroep, al naar gelang de hoogte van het middeninkomen. Middeninkomens kunnen er uiteraard ook voor kiezen om door te stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Eigen Haard biedt daarvoor huurwoningen aan in het betaalbare middensegment die bovendien met voorrang aan huurders uit de sociale huur worden toegewezen.

Hogere inkomens hebben meer alternatieven in de particuliere huur en/of koop. Partijen vinden het belangrijk om deze doelgroep uiteindelijk te stimuleren te verhuizen naar een andere woning, zodat de vrijkomende sociale huurwoning weer beschikbaar komt voor lage of middeninkomens die veel minder alternatieven hebben.

Huurharmonisatiebeleid

Partijen streven ernaar om sociale huurwoningen aan te bieden in verschillende huurklassen voor verschillende inkomensgroepen. Eigen Haard doet dat in de vorm van het harmonisatiebeleid. Dit levert de volgende verdeling van vrijkomende woningen op per huurklasse. Deze verdeling komt voort uit de nieuwe portefeuille strategie, waarbij recent marktonderzoek (o.a. WIMRA) de basis vormt.

Huurklasse	Percentage
Tot € 442,46	3%
Van € 442,46 tot € 633,25	30%
Van € 633,25 tot € 678,66	24%
Van € 678,66 tot € 752,33	27%
Hoger dan € 752,133	16%
Totaal	100,0%

Passend toewijzen

In aanvulling op de bestaande mogelijkheid om 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven de € 39.055,- toe te wijzen, is er nog eens 10% extra ruimte voor de categorie tussen € 39.055,- en € 43.574,- bijgekomen. Dit is een tijdelijk maatregel die loopt tot 1 januari 2022. Vanaf 2022 komen er naar verwachting nieuwe inkomensgrenzen voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Vóórdat deze ruimte in 2022 vervalt gaan partijen in gesprek over hoe deze groep lage middeninkomens betaalbaar wordt gehuisvest.

Vroegsignalering en aanpak woonschulden, Vroeg erop Af

Net als in veel andere plaatsen in Nederland bestaat er in Ouder-Amstel zorg om (het stijgend) aantal huishoudens dat met problematische schulden te maken heeft. Een situatie die zowel voor de huishoudens zelf, de crediteuren en de maatschappij nadelige effecten heeft. Een van de mogelijkheden om deze trend te keren, ligt erin vroeg te signaleren wanneer huishoudens in de schulden dreigen te raken en dan snel hulp te bieden, om zo erger te voorkomen. Door de intensieve samenwerking tussen gemeente en Eigen Haard worden huurschulden snel opgemerkt en aangepakt, zodat niemand meer tussen wal en schip valt. Hierdoor lopen schulden minder snel op, zijn er minder deurwaarderszaken, minder ontruimingsvonnissen door rechters en uiteindelijk minder ontruiming.

Afspraken 2021-2026

3.1

Eigen Haard past in Ouder-Amstel vanaf 2021 een huursomstijging toe van maximaal 1% boven inflatie. De exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) van de boveninflatoire huurverhoging is onderwerp van gesprek tussen Eigen Haard en huurderskoepel Alert. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.

3.2

De extra inkomsten die voortvloeien uit de huurverhoging voor hogere inkomens in de sociale huur – voor het totale bezit van Eigen Haard – worden gebruikt voor investeringen in duurzaamheid, waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Zijn tellen daarom niet mee met de hoogte van de huursom. Eigen Haard spannt zich in om extra huurinkomsten inzichtelijk te maken én te duiden.

3.3

Partijen werken samen aan de voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzetting via het convenant "Vroeg erop af".

Jaarafspraken 2021 en 2022

3.4

In 2021 wordt een woonlastenonderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek stellen gemeente Ouder-Amstel, Eigen Haard en de huurdersvereniging Ouder-Amstel in uiterlijk de tweede helft van 2021 gezamenlijk vast of en welke maatregelen er (extra) genomen moeten worden om de betaalbaarheid, in de breedste zin van het woord, van huurders te verbeteren.

4. Woningzoekenden en doelgroepen

Ambitie en doelstellingen

Eigen Haard en de gemeente Ouder-Amstel zorgen voor blijvend voldoende kansen en keuzemogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen. Dit vraagt om een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit, maar vooral ook een voorraad die toegankelijk is. 15 gemeenten en 14 woningcorporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland bereiden samen een nieuwe toewijzing van sociale huurwoningen voor. Het voorstel geeft woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een sociale huurwoning meer kans om een woning te vinden. Na een uitgebreid participatietraject en overleg met alle partijen ligt er nu een voorstel op hoofdlijnen. Uitwerking volgt nadat alle 15 gemeenteraden zijn geconsulteerd. De raden besluiten in de eerste helft van 2021 definitief over het voorstel.

De doelgroep van Eigen Haard zijn woningzoekenden, die geen alternatieven hebben in de koopmarkt. Dit betreft de groepen met een inkomen tot € 54.385,- in Duivendrecht en € 63.238,- in Ouderkerk aan de Amstel. Daarbinnen is een aantal specifieke doelgroepen te noemen die extra aandacht nodig hebben, namelijk jongeren, senioren, lage middeninkomens en statushouders. Er zijn verhoudingsgewijs weinig woningen voor speciale doelgroepen aanwezig. Het uitgangspunt is om de slaagkans op een woning voor de speciale doelgroepen te vergroten de komende jaren. De gemeente onderzoekt in 2021 of er in 2022 een woonzorgvisie opgesteld kan worden.

Jongeren

In de gemeente is een veelheid aan voorzieningen aanwezig, gericht op verschillende doelgroepen. Vanwege de toenemende vergrijzing is er relatief veel inzet op voorzieningen voor ouderen. Deze vergrijzing zal de komende decennia nog van grote invloed zijn. Om de diversiteit, maar tegelijkertijd ook de vitaliteit, binnen de gemeente te behouden is het noodzakelijk om naast voldoende woonruimte, ook voldoende voorzieningen voor jongeren binnen de gemeente te behouden. Investeren in de jeugd, die heeft tenslotte de toekomst, is en blijft nodig. Onder jongeren worden de inwoners tussen de 18 en 28 jaar verstaan. Eigen Haard heeft binnen de gemeente Ouder-Amstel 103 woningen gelabeld voor jongeren tot 28 jaar en verhuurt deze met een zogenaamd vijfjarencontract. Zo blijven deze woningen beschikbaar voor deze doelgroep. Alle jongerenwoningen worden verloot.

Senioren

Vanuit het rijksbeleid worden mensen aangemoedigd zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. De woningvoorraad is hier nog niet helemaal op toegerust. Bovendien is een sociaal netwerk van groot belang. Veel inwoners van Ouder-Amstel wonen al decennia in dezelfde eengezinswoning. Verhuizen naar een woning die beter toegankelijk is voor mensen met (beginnende) fysieke beperkingen en betere voorzieningen wordt vaak pas een optie op het moment dat deze woning binnen de vertrouwde wijk of buurt ligt. Partijen streven ernaar om de groep senioren de komende jaren zo veel mogelijk passend te laten wonen, zowel qua woning als qua woonomgeving. Hiervoor is de regeling Van Groot naar Beter beschikbaar.

Kwetsbare groepen en wonen met zorg

De gemeente wil dat haar inwoners zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en heeft de ambitie iedereen zo lang en zo goed mogelijk zelfstandig te laten wonen. Voor wie het thuis echter niet meer redt wil de gemeente zoveel mogelijk een alternatief bieden. Partijen treden in overleg over deze groepen en maken naar behoefte per groep afspraken. Dit kan zijn in de vorm van woningen met woningaanpassingen en met extra voorzieningen, gelegen in een zogenoemde woonservicezone waar zorg en ondersteuning binnen handbereik zijn. Daarnaast heeft Eigen Haard in haar portefeuillestrategie opgenomen voor uiteenlopende doelgroepen geclusterde woonvormen te willen realiseren.

Vergunninghouders

De gemeente heeft een rijkstaakstelling met betrekking tot het huisvesten van vergunninghouders. Eigen Haard is als woningcorporatie een belangrijke partner in het leveren van woningen. Jaarlijks maken partijen afspraken over het aantal te leveren woningen voor vergunninghouders. Gedurende het jaar wordt dit aantal afgestemd en indien nodig aangepast aan de vraag. Ook andere partijen kunnen naast Eigen Haard een rol spelen in de huisvesting van deze doelgroep. Er wordt gestuurd op passende toewijzing van vergunninghouders. Dat wil zeggen dat alleengaande vergunninghouders eerst in kleinere

woningen worden gehuisvest. Er wordt een grotere woning gevraagd als de zogenaamde nareizigers zijn aangekomen. De gemeente voert hierop de regie.

Partijen hebben ook oog voor een spoedige integratie van vergunninghouders. De gemeente maakt hierover allereerst afspraken met Vluchtelingenwerk om vergunninghouders bij de integratie te begeleiden. Periodiek vindt er tussen partijen, inclusief Vluchtelingenwerk, afstemming plaats.

Invulling lokale vrije beleidsruimte

In gebieden van schaarste mogen gemeenten middels een huisvestingsverordening sturen ten gunste van de eigen inwoners als er sprake is van verdringing door deze vrije vestiging. De Huisvestingswet geeft hiervoor kaders. Lokale voorrang is benoemd in deze wet. Zo mag een gemeente alleen een voorrang aan ingezetenen geven als deze minimaal zes jaar in de gemeente woonachtig is. Bij implementatie van de pilot, die is aangevraagd bij het ministerie van BZK, zal het maximum van deze lokale toewijzingsruimte dienovereenkomstig worden aangepast.

Op basis van onderstaand schema wordt jaarlijks in kaart gebracht hoe de verschillende voorrangsregelingen worden ingezet. Een lokale voorrang kan alleen in de eigen gemeente verzilverd worden. Onder regionale ruimte vallen alle toewijzingen waar gemeenten onderling urgenten kunnen uitwisselen.

25% lokaal	25% regionaal	50% overig
Lokale voorrang	Sociaal-medisch urgenten	Vergunninghouders
5% maatwerk corporaties	Uitstroom uit instellingen	Doorstromers
Van Groot naar Beter	Stadsvernieuwingskandidaten: - lokaal; - regionaal.	Starters
	Regionale urgenten	Overige doelgroepen
Jongeren tot 28 jaar		
Nieuwbouw aan eigen ingezetenen		
Eigen ingezetenen		
Tweede (cq. laatste kans)		

5% maatwerk

Eigen Haard heeft voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen een vrije beleidsruimte van 5%. Die 5% maakt onderdeel uit van de lokale ruimte van de gemeente. Binnen deze 5% kan Eigen Haard afwijken van de regels die zijn vastgelegd in de lokale Huisvestingsverordening met betrekking tot de toewijzingsvolgorde om specifieke problemen op te lossen.

Van Groot naar Beter

In een aantal gemeenten voert Eigen Haard de regeling Van Groot naar Beter uit. De regeling heeft als doel om grote sociale huurwoningen die worden bewoond door kleine huishoudens weer vrij te krijgen zodat deze aan gezinnen kunnen worden toegewezen. De regeling kan per gemeente verschillen. Eigen Haard streeft naar uniformiteit van de regelingen daar waar kan. De regeling valt uiteen in drie aspecten:

- Een voorrang voor het kleine huishouden binnen de regels van de woningtoewijzing.
- Het behouden van de huurprijs van de oude woning als deze lager is dan die van de nieuwe woning.
- Een verhuiskostenvergoeding.

Afspraken 2021-2026

4.1

In 2021 worden de gelabelde jongerenwoningen en seniorenwoningen opnieuw onder de loep genomen. Hierbij wordt ook bepaald wat de algemene uitgangspunten zijn.

4.2

De gemeente en Eigen Haard bespreken in Q1 2021 of partijen een gezamenlijke inspanning gaan leveren om de voorrangsregeling voor jongeren t/m 33 jaar op te laten nemen in Woningnet.

4.3

Partijen treden in overleg of er in de gemeente behoefte is en aan geclusterde woonvormen en voor welke doelgroep deze wordt ingezet. Partijen treden daarnaast in overleg over kwetsbare groepen die dakloos zijn of dreigen te worden al dan niet met een zorgvraag. De gemeente is over deze groepen in overleg met de centrumgemeente Amsterdam en de bijbehorende regiogemeenten om te komen tot onderlinge samenwerking. Deze regioplannen worden begin 2021 voorgelegd aan het College. De uitwerking is in nauw overleg met de ketenpartners waaronder Eigen Haard. In de regioplannen is aandacht voor onder meer preventie, ondersteuningsaanbod, creëren van woonmogelijkheden en uitstroom.

4.4

Nieuwbouw appartementen op locaties die geschikt zijn voor ouderen/ zorgbehoevenden worden opgeleverd inclusief de voor deze doelgroep benodigde aanpassingen. Eigen Haard neemt hiertoe voorafgaand aan de realisatie contact op met het gemeentelijke Zorgadviespunt (Wmo-loket).

4.5

Eigen Haard zal deelnemen aan het Zorg en Signaleringsoverleg. De gemeente neemt hierin het initiatief.

4.6

Partijen gaan indien nodig en minimaal jaarlijks in overleg met elkaar over de realisatie van de taakstelling en bekijken hierin naar de gewenste spreiding over wijken en complexen in Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht. Partijen bespreken jaarlijks in het laatste kwartaal de te verwachte toewijzingen naar doelgroep in het volgende kalenderjaar. De toewijzingen worden per kwartaal gemonitord. Indien nodig wordt er in overleg met partijen gedurende het jaar bijgestuurd.

4.7

Partijen bespreken jaarlijks in het laatste kwartaal de te verwachte toewijzingen naar doelgroep in het volgende kalenderjaar. De toewijzingen worden per kwartaal gemonitord. Indien nodig wordt er in overleg met partijen gedurende het jaar bijgestuurd.

4.8

Eigen Haard informeert de gemeente jaarlijks achteraf over de invulling van de vrije beleidsruimte van 5%.

Jaarafspraken 2021-2022

4.9

Voor de inrichting van het huidige WoningNet-systeem is in een spelregeldocument de sorteervolgorde vastgesteld van woningzoekenden die op een woning reageren. Dit document is in overleg tussen gemeente en Eigen Haard opgesteld. In 2021 wordt onderzocht of deze sorteervolgorde nog de in Ouder-Amstel gewenste volgorde is.

4.10

De gemeente Ouder-Amstel wil voor bovengenoemde jaren de lokale ruimte bovendien inzetten ten behoeve van voorrang voor de volgende groepen, conform de Beleidsregels Woonruimteverdeling Ouder-Amstel 2020:

- jongeren tot 28 jaar;
- toewijzing van nieuwbouw aan ingezetenen;
- eigen ingezetenen.

Indien deze Beleidsregels in de komende jaren zullen worden gewijzigd, zal bovenstaande verdeling dienovereenkomstig worden aangepast.

4.11

De gemeente Ouder-Amstel bepaalt aan welk woningtype er een tekort is en dus welke huurders gebruik mogen maken van de regeling Van Groot naar Beter. Eigen Haard draagt in alle gemeente die een regeling heeft bij door het aftoppen van de nieuwe woning. Tot nu toe betaalt Eigen Haard in Ouder-

Amstel de verhuiskostenvergoeding. Partijen agenderen in 2021 de vraag of een verhuiskostenvergoeding voor de hand ligt en wie die zou moeten financieren.

4.12

De gemeente gaat in overleg met de omliggende Amstelland-Meerlanden gemeenten om het mogelijk te maken dat huurders met gebruikmaking van de regeling naar één van deze omliggende gemeente te kunnen verhuizen.

4.13

De gemeente is voornemens om in het aankomende Woonakkoord tussen de Amstelland-Meerlanden regio en de provincie Noord-Holland, dat begin 2021 wordt ondertekend, een afspraak op te nemen waarmee de doorstroming wordt bevorderd. Begeleiding door een doorstroommakelaar en een vergoeding van verhuiskosten, maken onderdeel uit van deze afspraak.

4.14

De pilot tijdelijk verhuur die is toegepast bij het project Theresiabuurt wordt na afloop van het project door partijen gezamenlijk geëvalueerd, zodat een goed afgewogen beslissing genomen kan worden of partijen dit bij komende sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten opnieuw gaan toepassen.

5. Kwaliteit en duurzaamheid

Ambitie en doelstellingen

De gezamenlijke ambities en doelstellingen rondom kwaliteit en duurzaamheid zijn verdeeld over de volgende vier onderdelen:

A. Van energiezuinig naar CO2 neutraal in 2050

Partijen willen goed geïsoleerde de woningen, zodat ze minder energie verbruiken. Dat is goed voor de portemonnee, voor het woongenot van de bewoners en voor het milieu. Eigen Haard gebruikt duurzame materialen en hergebruiken ze steeds meer, verduurzamen vernieuwend en creatief en doen dit in een passend tempo. Partijen informeren huurders over maatregelen die ze zelf kunnen nemen om minder energie te gebruiken.

B. Woningen van goede kwaliteit

Eigen Haard zorgt ervoor dat de woningen voldoen aan de eisen van deze tijd door ze te onderhouden en te renoveren. De kwaliteit en het comfort van de woningen is goed en past bij de huurprijs. Bij het verbeteren van de woningen wordt gelijktijdig ook gekeken naar het verbeteren van de openbare ruimte.

C. Bewoners wonen milieubewust

Partijen vinden het belangrijk bewust om te gaan met energie. Dit doen we voor betaalbare woonlasten en het milieu. Naast verduurzaming van de woning heeft het gedrag ook veel invloed op het energieverbruik, vandaar dat we bewoners willen stimuleren bewust om te gaan met energie.

D. Communicatie en afspraken met de gemeente, huurders, Eigen Haard en marktpartijen

We vinden heldere afspraken en communicatie belangrijk. Dit geldt voor onze samenwerking onderling en met externen.

Afspraken 2021-2026

A. Van energiezuinig naar CO2 neutraal in 2050

5.1

Alle nieuwbouwwoningen die Eigen Haard realiseert hebben een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van minimaal 0,4 (minimaal bouwbesluit). Eigen Haard realiseert nieuwbouw aardgasvrij. Per project wordt afgewogen of verdergaande energiemaatregelen haalbaar zijn. Vanaf 1 januari 2021 geldt de BENG-norm voor nieuwbouwwoningen. Omgevingsvergunningaanvragen die ingediend worden moeten minimaal aan de BENG-norm voldoen. Eigen Haard en de gemeente Ouder-Amstel zijn bewust van de invloed van het stedenbouwkundige ontwerp op het behalen van BENG-normen en zullen gezamenlijk werken aan de optimalisatie van dit ontwerp om binnen de nieuwe kaders haalbare projecten te kunnen ontwikkelen.

Voor nieuwbouw wordt per project afgewogen of kan worden voldaan aan het ambitieuze programma van eisen voor nieuwbouw van de gemeente Ouder-Amstel. De afspraken over duurzaamheid worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

5.2

Eigen Haard verduurzaamt de woningen d.m.v. planmatig onderhoud, renovatie van mutatiewoningen, grote renovaties en volgens onze SaVe (Samen Verduurzamen) aanpak.

5.3

Eigen Haard streeft bij het uitvoeren van grote renovaties naar minimaal energie-index van energielabel B, volgens de huidige berekenmethodiek.

5.4

Het project Samen Verduurzamen (SaVe) is opgezet om woningen met energielabel E, F en G sneller energetisch te verbeteren. Dit vindt plaats in nauw overleg met de huurders. Afhankelijk van wat er nodig is, worden de volgende maatregelen ingezet: plaatsen HR++ glas, aanpassen verwarmingsinstallatie, gevel-, dak- en vloerisolatie aanbrengen c.q. verbeteren, plaatsen CO2 gestuurde mechanische ventilatie en plaatsen zonnepanelen.

5.5

Bij het uitvoeren van planmatig onderhoud en het muteren van een woning, wordt waar het kan verduurzaamd.

5.6

Eigen Haard gebruikt uitsluitend FSC-gecertificeerd (of vergelijkbaar) hout en werkt samen met FSC-gecertificeerde bedrijven.

5.7

Eigen Haard gebruikt waar mogelijk duurzame materialen als onderdeel van circulair bouwen. Dit is een terrein waar veel geleerd moet worden en dat gebeurt samen met marktpartijen en kennisinstellingen zoals Hogescholen en Universiteiten. Ook de gemeenten is een belangrijke partner in dit leertraject.

5.8

In 2023 zal de totale woningvoorraad van Eigen Haard gemiddeld label B hebben.

5.9

De gemeente Ouder-Amstel zal in 2021 een definitieve regionale energiestrategie, een warmtetransitievisie en een klimaatadaptiestrategie opleveren. Eigen Haard wordt betrokken bij het opstellen van deze stukken.

B. Woningen van goede kwaliteit

5.10

Eigen Haard hanteert bij het in stand houden van de gehele woningvoorraad een conditiescore conform de NEN 2767-norm van 3 (redelijk) of lager. Waarbij score 1 staat voor nieuwbouw en score 6 staat voor zeer slechte staat van onderhoud.

C. Bewoners wonen milieubewust

5.11

Partijen vinden het belangrijk huurders te stimuleren bewust om te gaan met energie. Dit doen we voor betaalbare woonlasten én het milieu. Naast verduurzaming van de woning heeft het gedrag ook veel invloed op het energiegebruik.

- a. Na een renovatie- of verduurzamingsproject wordt na oplevering energieadvies gegeven.
- b. De wijkbeheerders zijn getraind om als energiecoach advies te geven aan individuele huurders.
- c. De gemeente en Eigen Haard stemmen de inzet van energiecoaches af.

5.12

Nieuwe, duurzame systemen en technieken worden bij oplevering uitgebreid getest en in de beginfase extra op goede werking gecontroleerd. Huurders moeten vooraf goed over de werking van nieuwe energietechnieken worden geïnformeerd en in het begin van de bewoning worden begeleid bij het gebruik.

5.13

Gemeente Ouder-Amstel is bezig de tweede RRE subsidie aan te vragen. Een voorwaarde van deze subsidie is dat 50% van de woningen die bereikt worden aan de hand van deze subsidie, huurwoningen moeten zijn. In 2021 wordt onderzocht hoe de gemeente, Eigen Haard en de huurdersvereniging de huurders het beste kunnen benaderen. Onderdeel hiervan is de samenwerking tussen de energiecoaches van de gemeente en de energiecoaches van Eigen Haard.

D. Communicatie en afspraken met de gemeente, huurders, Eigen Haard en marktpartijen

5.14

Partijen bespreken aan de hand van de jaarlijkse plannen op welke wijze de communicatie naar bewoners gaat plaatsvinden en wat de rol van partijen hierbij is. Ook worden de mogelijkheden besproken om investeringen in gebouwen en openbare ruimte op elkaar af te stemmen.

5.15

Randvoorwaarde voor de realisatie van alle projecten is de 70% instemming van de huurders en de tijdige afgifte van de benodigde vergunningen door de gemeente. Op het moment dat de planning van renovatieprojecten of energetische projecten niet wordt gehaald, treden partijen met elkaar in overleg om te bekijken wat het probleem is en welke oplossingen mogelijk zijn.

5.16

De lokale huurdersorganisatie en de gemeente ondersteunen Eigen Haard waar mogelijk bij de communicatie naar bewoners over het verduurzamingsprogramma en -projecten.

5.17

Eigen Haard zet bij renovatieprojecten het woonlastenmodel in. Hierbij worden huurders vroegtijdig geïnformeerd over de woonlasten na renovatie van hun woning.

5.18

Eigen Haard streeft ernaar om in de periode 2021-2025 in totaal 15 woningen (Begoniastraat) te renoveren. De realisatie is mede afhankelijk van het verkrijgen van instemming van de huurders. Hiernaast verwacht Eigen Haard de komende jaren steeds meer renovaties in onbewoonde staat in verband met nieuwe aanpassingen op het gebied van comfort en leefbaarheid.

Jaarafspraken 2021 en 2022

5.19

De planvorming voor de 78 woningen in de Begoniastraat, Korenbloemstraat en Azaleastraat wordt in overleg met de bewonerscommissies en de gemeente in 2021 verder uitgewerkt. Bijzonder aandachtspunt bij de realisatie van dit project is de (tijdelijke) herhuisvesting van de bewoners en de afstemming met de gemeente in verband met de herinrichting van de straat.

SaVe (Samen Verduurzamen)

5.19

Op dit moment zijn er in Ouder-Amstel nog 77 woningen met een E, F, G label over. Eigen Haard streeft er naar om in 2021 31 woningen aan te pakken. Welke complexen dit betreft en wat de exacte aantallen worden is mede afhankelijk van het verkrijgen van instemming van de huurders. In deze projecten wordt gestreefd naar gemiddeld energielabel B.

Complexgewijze aanpak zonnepanelen

5.20

Eigen Haard biedt complexgewijs aan huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid om zonnepanelen te installeren aan. Eigen Haard doet de investering en is verantwoordelijk voor het onderhoud. De deelnemende huurder betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage op basis van de helft van de huidige vermeden elektriciteitskosten. Bij deze regeling neemt Eigen Haard zelf het initiatief op basis van een complexgewijze aanpak, zodat het tempo hoger wordt en er meer zonnepanelen worden geplaatst.

6. Leefbaarheid

Ambitie en doelstellingen

Partijen merken steeds vaker dat sociale en maatschappelijke problemen niet op te lossen zijn vanuit woningcorporaties, zorgorganisaties of gemeenten los van elkaar. Een integrale aanpak waarin goed wordt samengewerkt is noodzakelijk om successen op de leefbaarheid te realiseren in de wijken die dat nodig hebben. Het uitgangspunt is schone, hele en veilige woningen en dus prettige wijken in de gemeente Ouder-Amstel. Onze leefbaarheidsinspanningen zijn duurzamer als de bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen. Daarom stimuleren we dat bewoners zelf zaken organiseren. Daarin faciliteren wij hen zoveel mogelijk. Kwetsbare bewoners helpen we of verwijzen we door. Dat doen we samen met zorgpartijen, instellingen en wijkpartners. We stimuleren activiteiten van bewonerscommissies en werken met hen samen. We willen er samen voor zorgen dat het wonen in de wijken prettig blijft en dat iedereen zich veilig voelt.

Streven naar gemengde en leefbare wijken

Ondanks de algehele goede leefbaarheidscijfers in de gemeente, behoeft Duivendrecht en in het bijzonder het Zonnehofgebied toch extra aandacht. Deze zorgen over de leefbaarheid komen door een verminderde veiligheid (objectief en subjectief) en een eenzijdige samenstelling van bewoners. Er is door de gemeente flink geïnvesteerd in de herinrichting van de openbare ruimte in het gebied. Ook heeft Eigen Haard aanpassingen gedaan om het gevoel van veiligheid te vergroten. Dat heeft resultaat gehad. Partijen willen gezamenlijk de komende jaren meer investeren in de andere aspecten van leefbaarheid. We willen het gebied en de wooncomplexen zo schoon mogelijk houden, zodat bewoners zich prettig voelen en trots worden op hun buurt. Een voorbeeld hiervan is de wekelijkse vuilprikactie met kinderen vanuit het kantoor van de huismeester. We willen extra participatie projecten opzetten, met studenten van de Academie van de Stad, ter vergroting van de bewonersinbreng bij hun woonomgeving. De resultaten van dit project kunnen leiden tot nieuwe vormen van participatie. Daarin zoeken partijen de samenwerking met elkaar en met welzijnsorganisaties.

Daarnaast kan de herontwikkeling van het aangrenzende Entradaterrein zorgen voor een kwalitatieve impuls voor het Zonnehofgebied. We willen de herontwikkeling van het Entradagebied daarom graag integreren in de aanpak van het Zonnehofgebied en als Eigen Haard hierbij betrokken worden. Ook in het centrumgebied in Duivendrecht is Eigen Haard volop aanwezig en vinden de komende jaren renovatie- en verduurzamingsprojecten plaats die de leefbaarheid zullen verbeteren. Hier is Eigen Haard in 2020 mee gestart in de Azaleahof.

Aanpak woonfraude

Als woningcorporatie binnen de metropoolregio Amsterdam wil Eigen Haard dat woonruimte in deze regio zo eerlijk mogelijk wordt verdeeld en huurders veilig en prettig kunnen wonen. Daarom zijn er regels voor het huren van een woning. Door illegaal onder te verhuren ontduiken mensen de toewijzingsregels van woningnet en komt de rechtvaardige verdeling van woningen in het gedrag. Dit betekent dat andere woningzoekenden nog langer moeten wachten op een woning. Eigen Haard treedt hier streng tegenop en voert (pro) actief onderzoek uit naar meldingen en signalen van woonfraude. Dit gebeurt samen met de gemeenten en andere netwerkpartners op basis van gerechtvaardigd belang of convenanten. Het doel hiervan is om een einde te maken aan deze onrechtmatige situaties en woningen vrij te maken voor de mensen die deze echt nodig hebben.

Afspraken 2021-2026

6.1

Eigen Haard levert een bijdrage aan het vergroten van de leefbaarheid. In artikel 45 van de Woningwet en in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is opgenomen welke activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn toegestaan. De activiteiten van Eigen Haard op het gebied van de leefbaarheid liggen in lijn met de Woningwet en zijn op hoofdlijnen beschreven in het bod dat in juni 2018 is uitgebracht. De inspanningen op het gebied van de leefbaarheid zijn onderwerp van gesprek in de reguliere woonoverleggen.

6.2

Partijen hebben een goede onderlinge afstemming en gezamenlijke aanpak met betrekking tot leefbaarheid in het Zonnehofgebied. Het is van belang dat de openbare ruimte schoon blijft en de ruimte rond de vuilcontainers netjes blijft. Ook het onderhouden van het groen en het weghalen van fietswrakken is belangrijk in dit gebied. Eigen Haard wil hierover graag concrete afspraken maken. Daarnaast wordt in 2021 aandacht besteed aan de scootmobielstallingsplaatsen.

6.3

Eigen Haard blijft de komende jaren investeren in de veiligheid in het Zonnehofgebied. Het gaat hier zowel om ingrepen als aanpassingen aan de gebouwen om de woonomgeving aantrekkelijker en beter te maken en er wordt ook naar de parkeergarages gekeken. Rondom de blauwe Zone in de parkeergarage Venus is er nu te veel overlast en vervuiling. Eigen Haard zoekt graag met de gemeente naar een oplossing hiervoor. Er wonen relatief veel kwetsbare bewoners in dit gebied, dit vraagt blijvend extra aandacht van partijen.

Jaarafspraken 2021/2022

6.4

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om extra in te zetten op opbouwwerk en welzijnswerk in Duivendrecht. Formulierenbrigade, huiskamer van de buurt, een extra plek waar mensen iets zinvol kunnen doen, zijn voorbeelden hiervan.

6.5

Partijen overleggen over de besteding van het leefbaarheidsbudget voor de leefbaarheid in de wijken.

6.6

Partijen streven naar ondertekening van een AVG-proof convenant in Q1 2021, dat de onderlinge gegevensuitwisseling mogelijk maakt. Op die manier werken partijen samen in de aanpak van woonfraude,

7. Financiën

Ambitie en doelstellingen

WSW achtervang

De investeringen in de ontwikkeling en renovatie van sociale huurwoningen in uw gemeente door Eigen Haard (of een andere corporatie) worden gefinancierd met leningen die een garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) kennen. Het WSW wordt op haar beurt gegarandeerd door het verstrekken van een achtervang garantie door Nederlandse gemeenten en de Nederlandse staat. Het WSW verstrekt op iedere lening die een corporatie aan wil trekken een borgstelling aan financiers op de betaling van rente en aflossing mocht de corporatie dit onverhoopt niet zelfstandig meer kunnen doen. Op iedere lening wordt gelijktijdig een garantie van een gemeente en de Nederlandse staat gegeven. Het gebruik van het WSW en de garantie van de gemeenten en de Nederlandse staat stelt corporaties in staat zich tegen gunstige voorwaarden te financieren.

In 2020 heeft het WSW met het vaststellen van het strategisch programma WSW een aantal wijzigingen voorgesteld in de achtervangconstructie voor WSW geborgde leningen. Hiermee wordt het risico voor de achtervang (gemeenten en de Nederlandse Staat) verminderd. Twee belangrijke onderdelen van het strategisch programma zijn het aantrekken door corporaties van zogenaamde "obligoleningen" (met achtervang) en het wijzigen van de achtervangovereenkomst met gemeenten.

De impact van deze wijzigingen is op hoofdlijnen bekend, echter Eigen Haard heeft ervoor gekozen om in de garantievraag aan gemeentes voor 2021 hier nog geen rekening mee te houden. Volgend jaar zullen de details op landelijk niveau bekend worden en zal Eigen Haard hiervoor (indien noodzakelijk) een separaat verzoek voor een garantie bij de gemeente indienen.

De investeringen in de ontwikkeling en renovatie van sociale huurwoningen in de gemeente Ouder-Amstel door Eigen Haard (of een andere corporatie) worden gefinancierd met leningen die een garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kennen. Het WSW wordt op haar beurt gegarandeerd door het verstrekken van een achtervanggarantie door Nederlandse gemeenten en de Nederlandse staat. Het WSW verstrekt op iedere lening die een corporatie aan wil trekken een borgstelling aan financiers op de betaling van rente en aflossing mocht de corporatie dit onverhoopt niet zelfstandig meer kunnen doen. Op iedere lening wordt gelijktijdig een garantie van een gemeente en de Nederlandse staat gegeven. Het gebruik van het WSW en de garantie van de gemeenten en de Nederlandse staat stelt corporaties in staat zich tegen gunstige voorwaarden te financieren.

In 2020 is voor de volgende projecten een achtervanggarantie verleend door de gemeente:

Project	Woningen	Investering Totaal	Benodigde WSW Garantie
Burgemeester Stramanweg	34	€ 4.532.353	€ 4.500.000
Theresiabuurt	39	€ 6.434.516	€ 6.500.000
Verleende WSW Garantie	73	€ 10.966.869	€ 11.000.000

Jaarafspraken 2021-2022

7.1

In 2021 verwacht Eigen Haard voor de gemeente Ouder-Amstel op basis van de geplande investeringen geen aanvullende WSW garanties nodig te hebben om de investeringen in sociale huurwoningen te realiseren.

8. Samenwerking en monitoring

Ambitie en doelstellingen

Partijen informeren elkaar vroegtijdig (zowel ambtelijk als bestuurlijk) indien er zich ontwikkelingen voordoen die te maken hebben met volkshuisvestelijke vraagstukken. Daarbij valt te denken aan sloop/nieuwbouwprojecten, nieuwe ontwikkellocaties, het niet (kunnen) nakomen van prestatieafspraken e.d. We streven naar gezamenlijke communicatie richting de inwoners en de gemeenteraad. Eigen Haard wil zo goed mogelijk bereikbaar zijn voor de huurders, waarbij de lokale verankering voldoende geborgd is.

Monitoring prestatieafspraken

Het is belangrijk om de gemaakte afspraken goed te monitoren. Alleen zo wordt duidelijk of de ambities verwezenlijkt worden. Op het moment dat geconstateerd wordt dat afspraken niet langer nagekomen kunnen worden dan wordt dit besproken in het ambtelijk en bestuurlijk overleg.

Afspraken 2021-2026

8.1

Partijen informeren elkaar vroegtijdig (zowel ambtelijk als bestuurlijk) indien er zich ontwikkelingen voordoen die te maken hebben met relevante volkshuisvestelijke vraagstukken, die de gemeente Ouder-Amstel raken. Daarbij valt te denken aan sloop/nieuwbouwprojecten, nieuwe ontwikkellocaties, het niet (kunnen) nakomen van prestatieafspraken e.d. We streven naar gezamenlijke communicatie richting de inwoners en de gemeenteraad. Daarbij wil Eigen Haard zo goed mogelijk bereikbaar zijn voor de huurders, waarbij de lokale verankering voldoende geborgd is.

8.2

Partijen bespreken aan de hand van de jaarlijkse renovatie/onderhoudsplannen op welke wijze de communicatie naar bewoners gaat plaatsvinden en wat de rol van partijen hierbij is.

8.3

Jaarlijks wordt vóór 1 april een planning van de werkzaamheden in het jaar daarop aangeleverd. Hierin staat opgenomen welke woningen, wanneer worden gerenoveerd, gesloopt of gebouwd. Ook staat er per project aangegeven wie hiervoor de contactpersoon is binnen Eigen Haard.

8.4

Voor het realiseren van buitensportplekken en speelplekken wordt door Eigen Haard tijdens de planning afgestemd met de gemeente Ouder-Amstel.

8.5

Partijen hebben tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg waarin de voortgang van de prestatieafspraken wordt gesproken. Daarnaast zijn er in wisselende samenstellingen nog andere overleggen met specifieke thema's en onderwerpen.

8.6

Partijen hebben voorafgaand aan het bestuurlijk overleg op ambtelijk niveau over zowel beleidsmatige als uitvoeringszaken. In dit overleg worden bijvoorbeeld de volgende zaken besproken:

- delen van informatie en afstemming beleid van gemeente en Eigen Haard
- gezamenlijke beleidsontwikkeling:
- uitvoering en monitoring prestatieafspraken:
- voorbereiding bestuurlijk overleg:
- woonruimteverdelingsafspraken.

8.7

In september 2021 en maart 2022 worden de prestatieafspraken 2021-2024 tussentijds ambtelijk geëvalueerd. Waar nodig vindt bijsturing plaats die bestuurlijk wordt afgestemd in een tripartite overleg. In september 2022 wordt in een tripartite bestuurlijk overleg de voortgang van de prestatieafspraken besproken en kunnen de afspraken voor de komende twee jaar (2023 en 2024) worden bijgesteld en kunnen er indien gewenst nieuwe jaarafspraken worden toegevoegd.

8.8

Eigen Haard brengt jaarlijks voor 1 maart een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid. Hiervan maken onderdeel uit:

- De resultaten op het gebied van woonruimteverdeling: verhuringen naar huurprijsklasse, wachttijd, aanbiedingsresultaat, directe bemiddelingen, herkomst, huishoudenssamenstelling, inkomen en leeftijd van nieuwe huurders.
- De samenstelling van het bestand aan actief woningzoekenden naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling.
- De planning en uiteindelijke invulling van de vrije beleidsruimte in de gemeente Ouder-Amstel.
- Een analyse van de verhuur van geliberaliseerde en bestaande vrije sector huurwoningen.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën en de resultaten van de huurverhoging.
- Een analyse van de ontwikkeling van nultredenwoningen.

9. Slotbepalingen

Afspraken

9.1

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2027. Zij treedt in werking met ingang van 1 januari 2021. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover de drie partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.

9.2

Jaarlijks bestaat de mogelijkheid om de concrete afspraken voor de komende twee jaar aan te passen op basis van de evaluatie van de uitvoering van de lopende afspraken, nieuwe inzichten en nieuwe ontwikkelingen. Deze nieuwe afspraken worden jaarlijks voor 15 december aan het voorafgaande jaar vastgesteld door de partijen.

9.3

Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Ouder-Amstel gelegen woningbezit van Eigen Haard (of haar rechtsopvolgers).

9.4

De in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten en getallen zijn vastgelegd voor zover partijen naar huidig inzicht redelijkerwijs kunnen waarnemen, vaststellen of veronderstellen. Belangrijke afwijkingen vanwege rijksbeleid, aannames, belangrijke wijzigingen in omstandigheden en inzichten en de consequenties daarvan en gevolgtrekkingen daaruit zijn onderwerp van bestuurlijk overleg. Dat kan bijvoorbeeld ook gelden voor aanbiedingsafspraken, als gevolg van de herziening van de Huisvestingswet of de vaststelling van nieuw Woonbeleid door de gemeenteraad van de gemeente Ouder-Amstel.

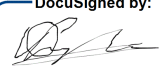
Ondertekening

Ouderkerk, 20 januari 2021

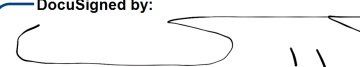
Woningstichting
Eigen Haard

gemeente Ouder-Amstel

Huurdersvereniging Ouder-Amstel

DocuSigned by:

2AE1FEFF1E9B46E...



DocuSigned by:

0C021087461444F...

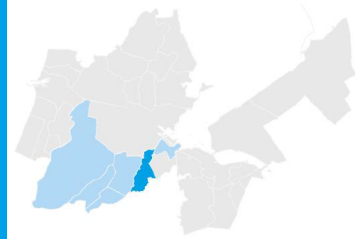
Vera Lujendijk
Lid Raad van Bestuur

Barbara de Reijke
Wethouder

Wil Post
Voorzitter

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

Factsheet Wonen in Ouder-Amstel 2019



Ouder-Amstel in het kort

Er wonen relatief weinig jongeren in Ouder-Amstel. Een tiende van de inwoners is tussen de 18-24 jaar oud, tegenover 20% gemiddeld in de MRA. Ouder-Amstel kent daarentegen relatief wat meer 55-plussers.

Ouder Amstel heeft net als gemiddeld in Amstelland-Meerlanden relatief veel inkomens van boven de €76.070. Het gaat om 36% van de huishoudens in Ouder-Amstel tegenover 30% gemiddeld in de MRA. Lage inkomens tot de huurtoeslaggrens zijn er relatief weinig (14% in Ouder-Amstel, tegenover 23% in de MRA).

In Ouder-Amstel zijn relatief meer koopwoningen dan gemiddeld in de MRA. Ruim de helft (58%) van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, gemiddeld in de MRA is dat 48%. In Amstelland-Meerlanden gemiddeld gaat het ook om 58%. Corporatiewoningen met sociale huur zijn er in Ouder-Amstel (26%) minder dan in de MRA (30%), maar wel iets meer dan gemiddeld in de deelregio (21%).

Van de recent verhuisden in Ouder-Amstel heeft 53% een koopwoning betrokken en 21% een particuliere vrije sector huurwoning.

Kerncijfers Ouder-Amstel, 2019

	Ouder-Amstel	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	6.269	154.945	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	6.155	151.451	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	431	5.494	48.256
alleenwonenden	35%	32%	39%
stel zonder kinderen	29%	27%	26%
eenoudergezin	6%	8%	8%
stel met kinderen	30%	32%	26%
18-34 jaar	10%	15%	20%
35-54 jaar	36%	36%	36%
55-75 jaar	43%	37%	35%
75 jaar en ouder	12%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	14%	16%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	19%	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	9%	5%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	5%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	10%	9%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	8%	13%	11%
hoogste inkomens > €76.070	36%	35%	30%
sociale huur, corporatie	26%	21%	30%
sociale huur, particulier	7%	5%	8%
vrije sector huur, corporatie**	5%	5%	3%
vrije sector huur, particulier	5%	11%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	6%	5%	9%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	17%	21%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	18%	19%	13%
koopwoning WOZ > €409.000	16%	13%	10%

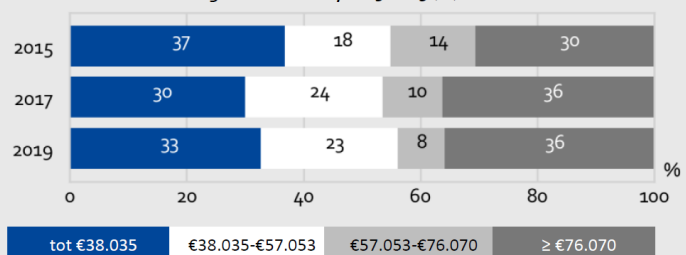
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

**indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.

Verdeling inkomens

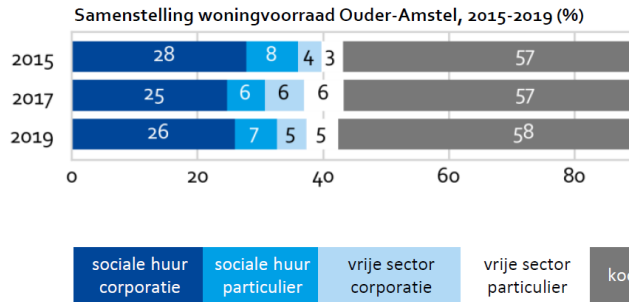
De inkomensverdeling schommelt wat in de afgelopen jaren. Het aandeel hoogste inkomens in Ouder-Amstel lijkt wat te zijn toegenomen ten opzichte van 2015 (van 30% naar 36%). Het aandeel hoge inkomens tussen €57.053-€76.070 lijkt iets te zijn afgenomen (van 14% in 2015 naar 8% in 2019).

Inkomensverdeling Ouder-Amstel, 2015-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is de laatste jaren redelijk stabiel, op wat kleine schommelingen na. Zo bestond de woningvoorraad in 2015 uit 7% vrije sector huur, in 2017 nam dat toe tot 12% en in 2019 is dat 10%. Hiervan gaat het om 6% middeldure huur en 4% dure huur.

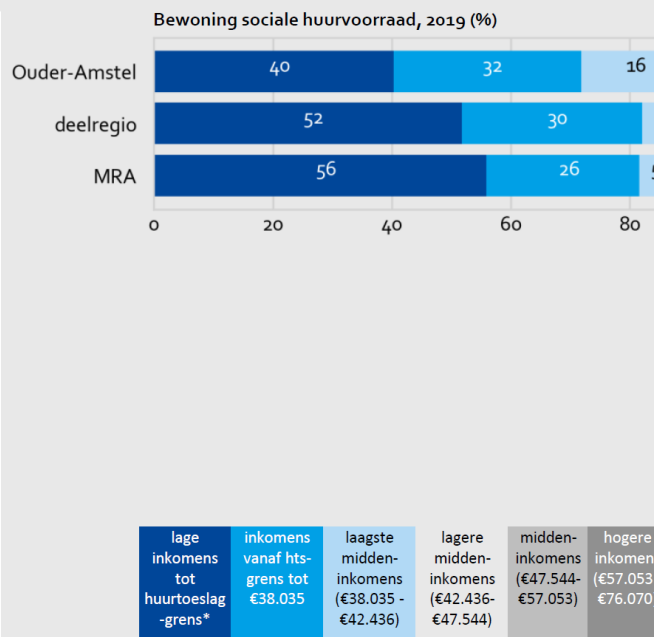


Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huurvoorraad is relatief klein in Ouder-Amstel en er zijn weinig respondenten in deze categorie waarvan het inkomen bekend is (42). De inkomensverdeling is daarom indicatief. Het aandeel laagste inkomens in de sociale huur lijkt wat lager dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. 40% van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Gemiddeld in de deelregio is dat 52% en in de MRA 56%.

Er zijn te weinig respondenten in de vrije sector huur om er een inkomensverdeling van te geven.

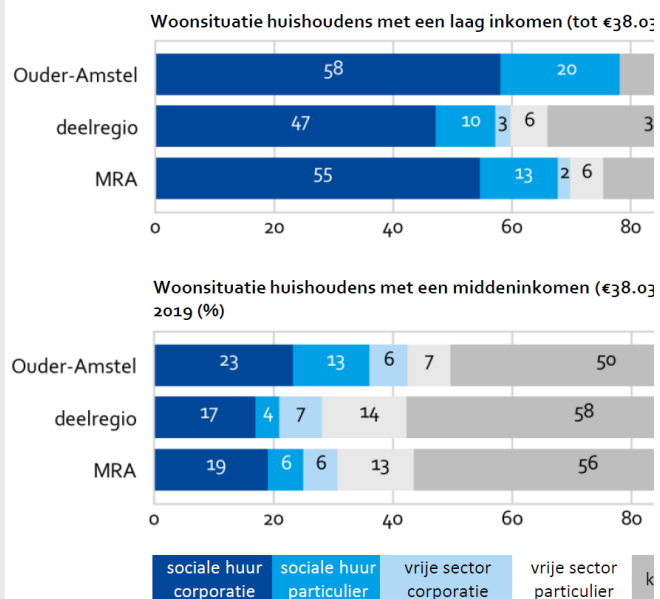
*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825



Woonsituatie lage- en middeninkomens

Huishoudens met een laag inkomen in Ouder-Amstel wonen relatief vaak in een sociale huurwoning (58% corporatie en 20% particulier). Relatief weinig huishoudens met een laag inkomen wonen in een koopwoning (22%). Gemiddeld in de deelregio gaat het om 34% en gemiddeld in de MRA om 25%.

Huishoudens met een middeninkomen wonen in vergelijking met de deelregio en de MRA ook relatief vaak in een sociale huurwoning. In totaal gaat het om 36%, tegenover 21% gemiddeld in de deelregio en 25% in de MRA.

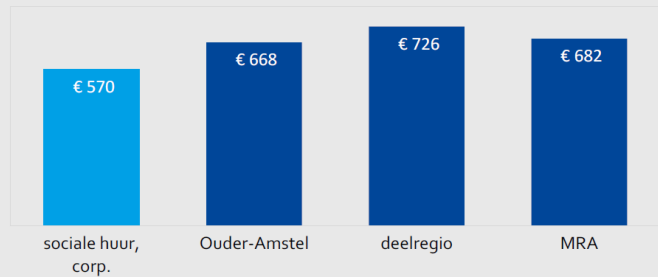


Betaalbaarheid

Huurders in Ouder-Amstel betalen gemiddeld €668 aan kale huur per maand. Dat is lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de MRA.

In Ouder-Amstel zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur. Dat is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA en de deelregio. Eigenaren zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek. Ook dat is vergelijkbaar met de MRA en de deelregio.

Gemiddelde huur naar huursegment, Ouder-Amstel, 2019 (€)



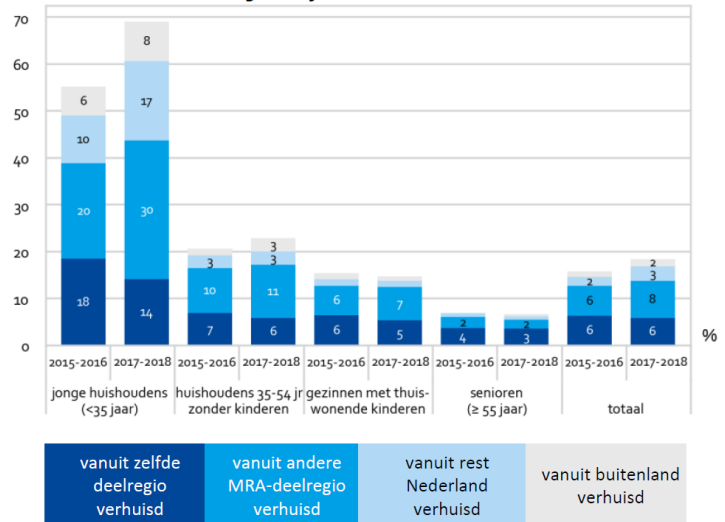
Verhuizingen*

1.150 huishoudens in Ouder-Amstel zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Ouder-Amstel verhuisd. Dat is 19% van alle huishoudens. In 2015-2016 ging het nog om 15%. Vooral jonge huishoudens onder de 35 jaar zijn vaker verhuisd, zowel vanuit een andere MRA-deelregio als vanuit de rest van Nederland.

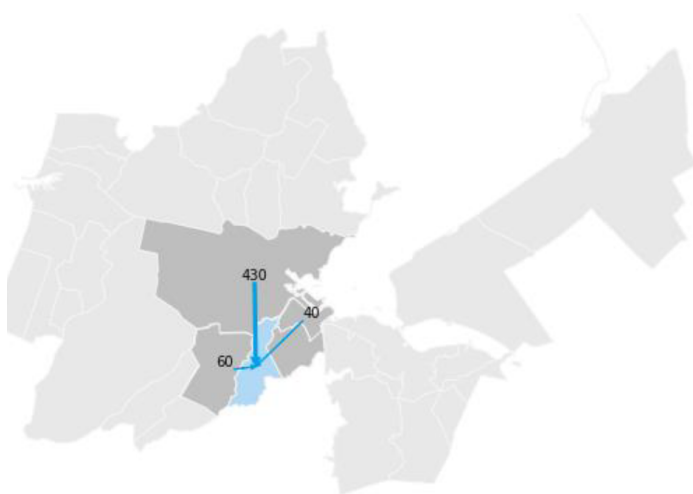
Het aantal starters onder de recent verhuisden is toegenomen van 110 in 2015-2016 naar 190 in 2017-2018.

*bron: CBS/ bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Ouder-Amstel naar huishoudenstypen, 2017-2018 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Ouder-Amstel grootste stromen, 2017-2018



Verhuisstromen van en naar Ouder-Amstel, 2017-2018

binnen Ouder-Amstel: + 230
 vanuit overig MRA naar O.-Amstel: + 630
 vanuit buiten de MRA naar O.-Amstel: + 190
 vanuit buitenland naar O.-Amstel: + 100

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar A'dam: - 170
 vanuit A'dam: + 430

naar Amstelveen: -60
 vanuit Amstelveen: + 60

naar Diemen: - 40
 vanuit Diemen: + 40

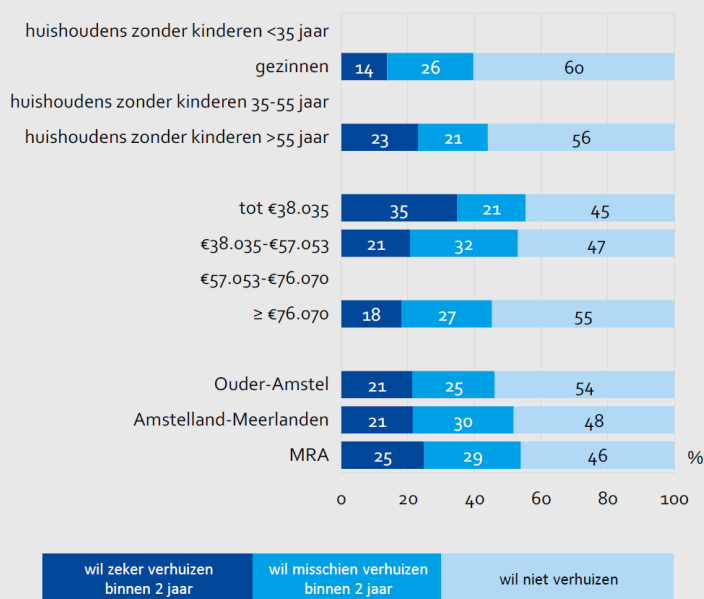
Verhuisceneidheid

Ruim de helft van de huishoudens in Ouder-Amstel heeft geen verhuisplannen, dat is lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (48%) en de MRA (46%). Een kwart zegt misschien binnen twee jaar te willen verhuizen en 21% zegt zeker te willen verhuizen binnen twee jaar.

Huishoudens met een hoog inkomen (vanaf €76.070) zijn wat meer verhuisceneid dan huishoudens met een inkomen tot €38.035 en de inkomensgroep daarboven, tot €57.053.

Er hebben te weinig huishoudens zonder kinderen in de leeftijd tot 55 jaar aan het onderzoek deelgenomen om iets over deze groep te kunnen zeggen. Het zelfde geldt voor de inkomensgroepen tussen €57.053 en €76.070.

Verhuisceneidheid doorstromende huishoudens Ouder-Amstel, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiscensen

Ruim de helft (56%) van de huishoudens uit Ouder-Amstel die willen verhuizen willen bij voorkeur in de eigen gemeente blijven. Ongeveer een derde (31%) heeft de voorkeur voor buiten de deelregio. Daarvan willen de meesten naar Amsterdam.

Van de huishoudens die in of naar Ouder-Amstel willen verhuizen, woont 89% al binnen de gemeente. Ongeveer 200 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Ouder-Amstel te verhuizen. Daarmee komt de totale interesse voor Ouder-Amstel op 1.800 huishoudens. Dit aantal is indicatief en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De woonwensen van huishoudens die in of naar Ouder-Amstel willen verhuizen lopen uiteen. Bijna de helft (47%) van de huishoudens is op zoek naar een meergezinswoning. In 60% van de gevallen gaat het om een koopwoning en de rest is op zoek naar een huurwoning. Onder de huishoudens die willen verhuizen naar een huurwoning ligt de voorkeur vooral bij sociale huur. Onder de huishoudens die willen verhuizen naar een koopwoning ligt de voorkeur vooral bij dure koop (€279.000-€409.000).

Ruim de helft (56%) van de huishoudens die in of naar Ouder-Amstel wil verhuizen zoekt een woonoppervlak van 60 tot 100 m². Vier van de tien (39%) geeft de voorkeur aan een woonoppervlak van meer dan 100 m².

Verhuiscensen Ouder-Amstel, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisceneigde huishoudens uit Ouder-Amstel naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	1.600	56
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	400	13
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	900	31
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Ouder-Amstel willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	1.600	89
buiten de gemeente	200	11
totaal	1.800	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	600	35
meergezinswoning	800	47
beide	300	17
sociale huur huur tot €720	400	22
middeldure huur €720-€1.009	200	14
dure huur €1.009 en meer	100	3
betaalbare koop tot €279.000	100	8
middeldure koop €279.000 - €409.000	500	31
dure koop €409.000 en meer	400	21
woonoppervlak tot 60m ²	80	5
woonoppervlak 60-100m ²	900	56
woonoppervlak > 100m ²	600	39

Verhuisredenen: keuze voor Ouder-Amstel

De meest genoemde reden om binnen of naar Ouder-Amstel te willen verhuizen is vanwege de historie/sfeer, aantrekkelijke woningen of woonomgeving (26%). Een kwart noemt als reden dat men opgegroeid is in Ouder-Amstel. 23% wil graag rustig(er) wonen en eveneens 23% kiest voor Ouder-Amstel vanwege de goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen.

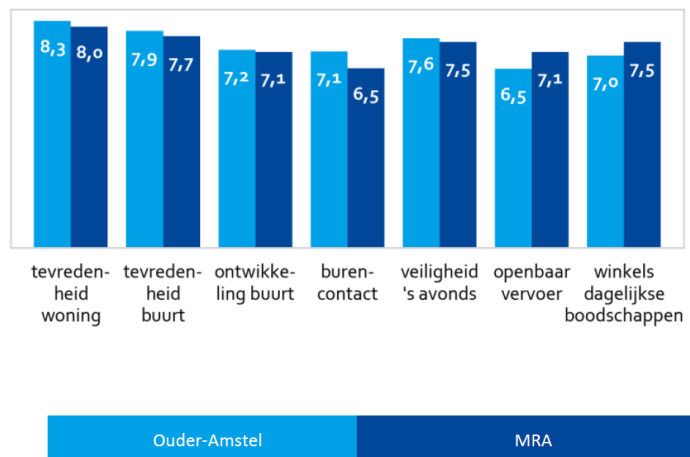
Redenen waarom men binnen/naar Ouder-Amstel wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Ouder-Amstel geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn bewoners van Ouder-Amstel gemiddeld zeer tevreden (8,3). Het burenccontact wordt in Ouder-Amstel (7,1) beter beoordeeld dan gemiddeld in de MRA (6,5). Wat betreft het openbaar vervoer (6,5) en de winkels voor dagelijkse boodschappen (7,0) is het omgekeerde te zien. In Ouderkerk is men het minst tevreden met het openbaar vervoer, hier wordt gemiddeld een 6,0 gegeven. In Duivendrecht is men het minst tevreden met de winkels voor dagelijkse boodschappen (6,0).

Leefbaarheidscijfers Ouder-Amstel, 2019 (rapportcijfer 1-10)



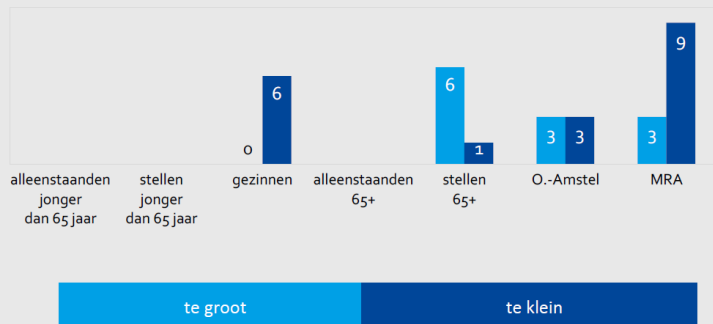
Passend wonen

Drie procent vindt net als gemiddeld in de MRA de woning te groot. Het zijn met name stellen van 65 jaar en ouder die hun woning te groot vinden (6%).

Drie procent van de huishoudens in Ouder-Amstel vindt hun woning te klein. Dat is minder dan gemiddeld in de MRA (9%). Vooral gezinnen vinden hun woning te klein (6%).

Over andere soorten huishoudens kunnen geen uitspraken worden gedaan, omdat er in die groepen te weinig respondenten hebben meegedaan

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)



Wonen en ouder worden

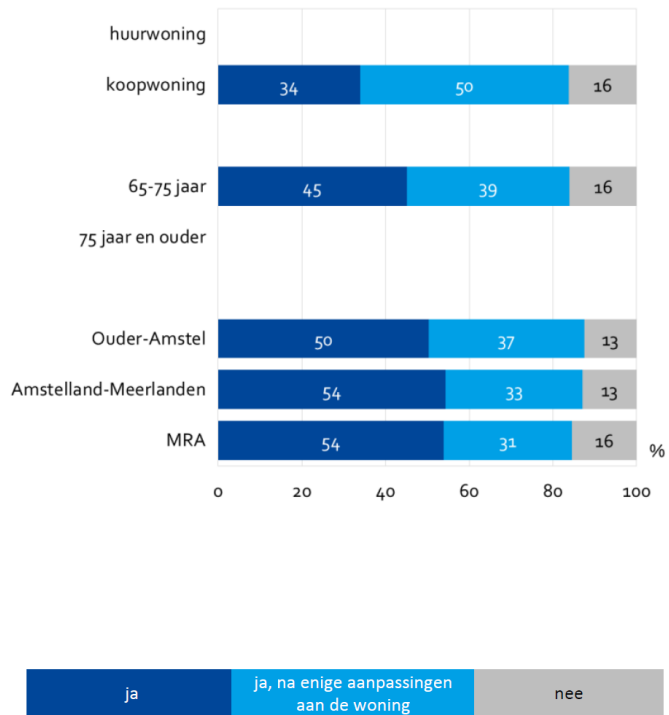
In Ouder-Amstel is 32% van de huishoudens een 65-plus huishouden. In Ouderkerk is de meeste vergrijzing te zien (34%). In Duivendrecht ligt dit aandeel op 29%.

De helft van de 65-plussers in Ouder-Amstel vindt de eigen woning geschikt om ouder in te worden en 37% zegt dat de woning geschikt is na enige aanpassingen. Dertien procent vindt de woning niet geschikt om ouder in te worden, dat is hetzelfde als gemiddeld in de deelregio en lager dan gemiddeld in de MRA (16%).

65-plussers in een huurwoning zeggen vaker dat hun woning levensloopbestendig is dan 65-plussers die een koopwoning hebben.

Van de 75-plussers woont 7% in een woning die niet geschikt is om ouder in te worden, van de 65-75 jarigen gaat het om 16%.

Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)



Wonen en duurzaamheid

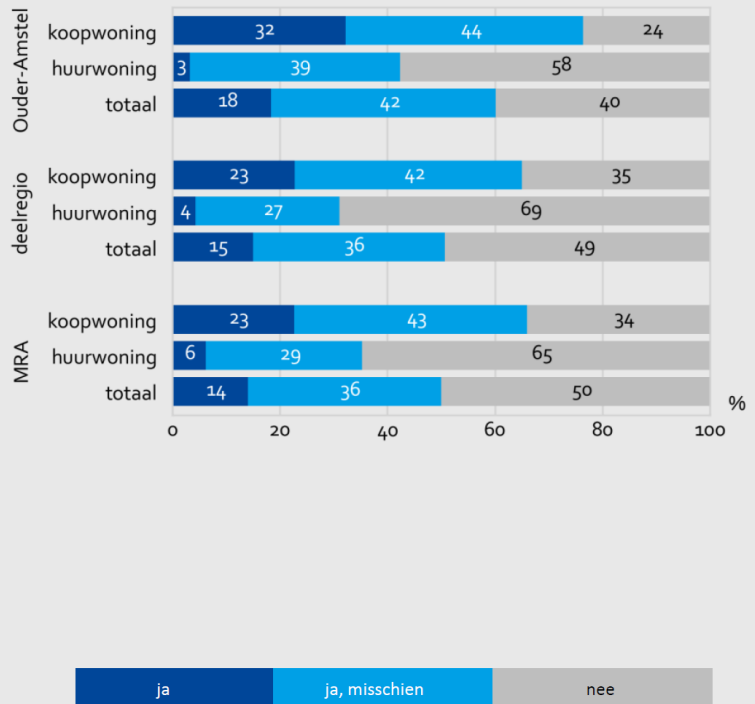
Huishoudens in Ouder-Amstel zijn wat vaker bereid te investeren in verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. 18% van de huishoudens in Ouder-Amstel zegt hiertoe bereid te zijn en 42% misschien. In de deelregio gaat het om 15% en 36%.

Huishoudens met een koopwoning zijn vaker bereid te verduurzamen dan huishoudens met een huurwoning. Dit is ook te zien in de deelregio en in de MRA. Wel zijn beide groepen in Ouder-Amstel vaker hiertoe bereid dan gemiddeld.

42% van de huishoudens met een huurwoning in Ouder-Amstel zegt (misschien) bereid te zijn een hogere huur te betalen voor verduurzaming van de woning. Gemiddeld in de deelregio gaat het om 31% en in de MRA om 35%.

76% van de huishoudens met een koopwoning in Ouder-Amstel zegt (misschien) bereid te zijn te investeren in verduurzaming van de woning. Gemiddeld in de deelregio is dit 65% en in de MRA 66%.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Ouder-Amstel

In Ouder-Amstel hebben er 341 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 65 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 134 respondenten in Ouder-Amstel die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. Om over een groep te rapporteren is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties die vertegenwoordigd zijn de in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNRR).

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
<https://data.amsterdam.nl/>

Auteurs
Hester Booi en Anne Huijzer
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042

Certificaat betreffende voltooiing

Envelop-id: 12BD871F16A44D9FB1D8F61E3F2EC727	Status: Verzonden
Onderwerp: Voor DocuSign: Prestatieafspraken Ouder-Amstel 2021-2026, definitieve versie.docx	
Bronenvelop:	
Documentpagina's: 32	Handtekeningen: 1
Certificaatpagina's: 5	Paraaf: 0
Begeleide ondertekening: Ingeschakeld	Opdrachtgever van envelop:
Stempel met envelop-id plaatsen: Ingeschakeld	Bestuurssecretaresses
Tijdzone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen	Arlandaweg 88
	Amsterdam, Noord Holland 1060JB
	bestuurssecretaresses@eigenhaard.nl
	IP-adres: 83.128.239.16

Records bijhouden

Status: Origineel	Houder: Bestuurssecretaresses	Locatie: DocuSign
22 januari 2021 13:25	bestuurssecretaresses@eigenhaard.nl	

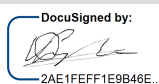
Ondertekenaargebeurtenissen

Vera Luijendijk
v.luijendijk@eigenhaard.nl
drs.

Eigen Haard

Beveiligingsniveau: E-mailadres, Accountverificatie
(geen)

Handtekening



Aanneming van de handtekening Afbeelding
geüploadede handtekening
IP-adres gebruiken: 82.95.65.254
Aangemeld via mobiel

Tijdstempel

Verzonden: 22 januari 2021 | 13:37
Bekeken: 22 januari 2021 | 14:54
Ondertekend: 22 januari 2021 | 14:54

Elektronische document- en handtekeninginformatie:

Niet aangeboden via DocuSign

Barbara de Reijke

claudia.van.Beek@duoplus.nl

Beveiligingsniveau: E-mailadres, Accountverificatie
(geen)

Elektronische document- en handtekeninginformatie:

Geaccepteerd: 22 januari 2021 | 15:31
ID: f9039f86-5053-44a8-9567-b1ea90730087

Wil Post

willie.post.sr@gmail.com

Beveiligingsniveau: E-mailadres, Accountverificatie
(geen)

Elektronische document- en handtekeninginformatie:

Niet aangeboden via DocuSign

Verzonden: 22 januari 2021 | 14:54

Bekeken: 22 januari 2021 | 15:31

Gebeurtenissen voor persoonlijke ondertekenaar

Handtekening

Tijdstempel

Verzendingsgebeurtenissen voor bewerker

Status

Tijdstempel

Verzendingsgebeurtenissen voor vertegenwoordiger

Status

Tijdstempel

Verzendingsgebeurtenissen voor tussenpersoon

Status

Tijdstempel

Gecertificeerde verzendingsgebeurtenissen

Status

Tijdstempel

Carbon copy-gebeurtenissen	Status	Tijdstempel
Getuige evenementen	Handtekening	Tijdstempel
Notarisgebeurtenissen	Handtekening	Tijdstempel
Gebeurtenissen voor envelopsamenvatting	Status	Tijdstempels
Envelop verzonden	Gehasht/gecodeerd	22 januari 2021 13:37
Betalingsgebeurtenissen	Status	Tijdstempels
Elektronische document- en handtekeninginformatie		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Woningstichting Eigen Haard (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Woningstichting Eigen Haard:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: j.kroon@eigenhaard.nl

To advise Woningstichting Eigen Haard of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at j.kroon@eigenhaard.nl and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Woningstichting Eigen Haard

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to j.kroon@eigenhaard.nl and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Woningstichting Eigen Haard

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to j.kroon@eigenhaard.nl and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Woningstichting Eigen Haard as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Woningstichting Eigen Haard during the course of your relationship with Woningstichting Eigen Haard.

Certificaat betreffende voltooiing

Envelop-id: 91CA8C670B1640DB9F173C735D1B469A	Status: Voltooid
Onderwerp: Voor DocuSign: Prestatieafspraken Ouder-Amstel.pdf	
Bronenvelop:	
Documentpagina's: 37	Handtekeningen: 1
Certificaatpagina's: 5	Paraaf: 0
Begeleide ondertekening: Ingeschakeld	Opdrachtgever van envelop:
Stempel met envelop-id plaatsen: Ingeschakeld	Bestuurssecretaresses
Tijdzone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen	Arlandaweg 88
	Amsterdam, Noord Holland 1060JB
	bestuurssecretaresses@eigenhaard.nl
	IP-adres: 83.128.239.16

Records bijhouden

Status: Origineel	Houder: Bestuurssecretaresses	Locatie: DocuSign
25 januari 2021 09:15	bestuurssecretaresses@eigenhaard.nl	

Ondertekenaargebeurtenissen

Wil Post
willie.post.sr@gmail.com
Beveiligingsniveau: E-mailadres, Accountverificatie (geen)

Handtekening



Aanneming van de handtekening Ondertekend op apparaat
IP-adres gebruiken: 31.21.173.214
Aangemeld via mobiel

Tijdstempel

Verzonden: 25 januari 2021 | 09:25
Bekeken: 25 januari 2021 | 15:06
Ondertekend: 27 januari 2021 | 13:51

Elektronische document- en handtekeninginformatie:

Geaccepteerd: 25 januari 2021 | 15:06
ID: cfbdcab1-cbbe-4e6b-b70a-c2c38adf4afd

Gebeurtenissen voor persoonlijke ondertekenaar

Handtekening

Tijdstempel

Verzendingsgebeurtenissen voor bewerker

Status

Tijdstempel

Verzendingsgebeurtenissen voor vertegenwoordiger

Status

Tijdstempel

Verzendingsgebeurtenissen voor tussenpersoon

Status

Tijdstempel

Gecertificeerde verzendingsgebeurtenissen

Status

Tijdstempel

Carbon copy-gebeurtenissen

Status

Tijdstempel

Barbara de Reijke
claudia.van.Beek@duoplus.nl
Beveiligingsniveau: E-mailadres, Accountverificatie (geen)

Gekopieerd

Verzonden: 27 januari 2021 | 13:51

Elektronische document- en handtekeninginformatie:

Geaccepteerd: 22 januari 2021 | 15:31
ID: f9039f86-5053-44a8-9567-b1ea90730087

Carbon copy-gebeurtenissen	Status	Tijdstempel
Sandra Dijkhuizen s.dijkhuizen@eigenhaard.nl Beveiligingsniveau: E-mailadres, Accountverificatie (geen)	Gekopieerd	Verzonden: 27 januari 2021 13:51 Bekeken: 27 januari 2021 14:27
Elektronische document- en handtekeninginformatie: Niet aangeboden via DocuSign		

Getuige evenementen	Handtekening	Tijdstempel
---------------------	--------------	-------------

Notarisgebeurtenissen	Handtekening	Tijdstempel
-----------------------	--------------	-------------

Gebeurtenissen voor envelopsamenvatting	Status	Tijdstempels
Envelop verzonden	Gehasht/gecodeerd	25 januari 2021 09:25
Gecertificeerd verzonden	Beveiliging gecontroleerd	25 januari 2021 15:06
Ondertekening voltooid	Beveiliging gecontroleerd	27 januari 2021 13:51
Voltooid	Beveiliging gecontroleerd	27 januari 2021 13:51

Betalingsgebeurtenissen	Status	Tijdstempels
-------------------------	--------	--------------

Elektronische document- en handtekeninginformatie

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Woningstichting Eigen Haard (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Woningstichting Eigen Haard:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: j.kroon@eigenhaard.nl

To advise Woningstichting Eigen Haard of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at j.kroon@eigenhaard.nl and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Woningstichting Eigen Haard

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to j.kroon@eigenhaard.nl and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Woningstichting Eigen Haard

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to j.kroon@eigenhaard.nl and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Woningstichting Eigen Haard as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Woningstichting Eigen Haard during the course of your relationship with Woningstichting Eigen Haard.