

Prestatieafspraken

2021-2024

Amstelveen

Gemeente  Amstelveen




EIGEN HAARD

Amstelveen
5 maart 2021

Inhoud

1.	Inleiding	1
2.	Ontwikkeling woningvoorraad	4
3.	Betaalbaarheid	8
4.	Woningzoekenden en doelgroepen	11
5.	Kwetsbare groepen en wonen met zorg	16
6	Kwaliteit en duurzaamheid	19
7	Leefbaarheid	25
8	Financiën	27
9	Samenwerking en monitoring	28
10	Slotbepalingen	30

1. Inleiding

Introductie

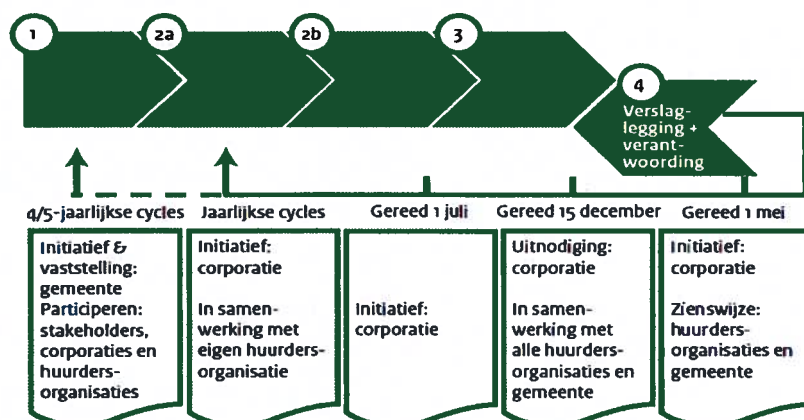
Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, 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 Amstelveen heeft een Woonagenda opgesteld voor de periode 2020-2023 en Eigen Haard heeft daar na afstemming met Bewonersraad 30 juni 2020 een bod op uitgebracht. Op basis van de gemeentelijke Woonagenda, het bod van Eigen Haard en de inbreng vanuit de Bewonersraad zijn op bovenstaande thema's navolgende prestatieafspraken opgesteld.

Speelveld

In Amstelveen hebben de volgende spelers een rol bij het maken van deze prestatieafspraken: Eigen Haard, Bewonersraad Amstelveen en de gemeente Amstelveen.

Eigen Haard

Eigen Haard is met 10.813 woningen actief in Amstelveen 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. Voldoende aanbod van woningen in het middensegment bevordert de doorstroming vanuit het sociale segment en draagt daarmee positief bij aan de beschikbaarheid van sociale huisvesting.

Medio 2020 heeft Eigen Haard het jaarlijkse toegestuurd aan de gemeente Amstelveen en de Bewonersraad Amstelveen. In dit bod geeft Eigen Haard aan wat zij in 2021, met een doorkijk naar de jaren daarna, concreet wil gaan bijdragen aan het realiseren van de speerpunten uit de gemeentelijke Woonagenda 2020-2023.

Bewonersraad Amstelveen

De Bewonersraad Amstelveen toetst de ambities en het beleid van zowel Eigen Haard als de gemeente Amstelveen op lokaal niveau aan de wensen van de huurders. Zij vertegenwoordigen alle huurders van Eigen Haard in de gemeente Amstelveen. Op bovenlokaal niveau worden de belangen behartigd door Alert.

Gemeente Amstelveen

De gemeente Amstelveen heeft het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid opgesteld. In dat beleid geeft zij de speerpunten aan op het gebied van wonen. Deze gemeentelijke Woonagenda 2020-2023 vormt de basis voor de prestatieafspraken die gemeente Amstelveen, huurdersverenigingen en corporaties met elkaar maken over de lokale woonopgave.

Overige spelers

Naast Eigen Haard hebben ook de corporaties DUWO, Omnia Wonen en Woonzorg Nederland woningen in exploitatie in de gemeente Amstelveen. Met deze corporaties worden separaat prestatieafspraken gemaakt. Volgens WiMRA 2019 (bijlage 1) is 7% van de sociale huurwoningen in bezit van particuliere verhuurders. 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 Amstelveen bij nieuwe ontwikkelingen in op het maken van afspraken met deze partijen.

Speerpunten 2021-2024

De gemeente Amstelveen, Eigen Haard en de Bewonersraad Amstelveen hebben hun belangrijkste prioriteiten voor den prestatieafspraken met elkaar besproken. Dit heeft geresulteerd in onderstaande speerpunten voor de komende jaren.

Meer en beter passende woningvoorraad

- In de Woonagenda staat dat de huidige ruim 15.000 sociale huurwoningen (15.316) samen met de sociale huurwoningen in de nieuwe projecten (onderdeel van de 25% flexibel), conform de motie "vernieuwen sociale voorraad", beter benut moeten worden. Kernwoorden zijn: doorstroming, meer wijk-eigenaarschap door verkoop en spreiding.
- De sociale huurvoorraad van de corporaties blijft gelijk en het aanbod van middensegment woningen gaat groeien de komende jaren.
- Vergroten kansen voor jongeren en starters creëren; specifiek voor inwoners uit de eigen gemeente.
- Meer woningen toevoegen op locaties waar dit kan en wenselijk is. Hierbij is hoogbouw ook optie om meer woningen op beperkte grond te kunnen realiseren.

- Onderzoeken flexibele bouwconcepten om woningen levensloop bestendiger te kunnen maken.
- Doorstroming extra impuls geven, vooral gericht op ouderen die nu niet meer passend wonen.
- Beter regionale afstemming en samenwerking over woningbehoeften en woonruimteverdeling (denk aan de regeling 'Van Groot naar beter').
- Vergroten aanbod woningen voor kwetsbare inwoners.
- Bevorderen doorstroming van sociale huur naar middensegment.
- Voorrangsberepsoelgroepen.
- Nieuwbouw en/of verkoop van bestaand bezit.

Toekomstbestendige woningvoorraad

- Versnellen verduurzaming/isolatie woningen om milieu, woongenot én betaalbaarheid huurder te verbeteren.
- Verhogen prioriteit aanpak knelpunten met tocht-vocht-schimmel in bestaande bouw.
- Levensloopbestendige woningen (zorg en seniorenwoningen) realiseren die passen bij de (kwantitatieve en kwalitatieve) vraag in de Amstelveen.
- Stedelijke vernieuwing door sloop/nieuwbouw en renovatie.
- Blijvende aandacht voor een goede communicatie met huurders.

Leefbare buurten

- Inpassen maatregelen klimaatadaptatie in bestaande- en nieuwe wijken.
- Meer differentiatie van sociale huur, middensegment en koop in wijken en buurten.
- Tegengaan Woonfraude.
- Verbeteren van de openbare ruimte (groen, plaveisel, vervoersstromen, parkeren, vuil en veiligheid).

2. Ontwikkeling woningvoorraad

Ambitie en doelstellingen

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 Amstelveen. De huidige woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

Segment	Woningen	Aandeel
Sociale huur corporatie	9.668	23%
Sociale huur particulier	2.943	7%
Vrije sector huur corporatie	2.943	7%
Vrije sector huur particulier	6.726	16%
Koop tot € 175.000	420	1%
Koop tussen € 175.000 en € 279.000	2.943	7%
Koop tussen € 279.000 tot € 409.000	6.305	15%
Koop vanaf € 409.000	10.087	24%
Totaal	42.035	100%

Bron: WiMRA 2019

Het woningbezit van Eigen Haard in de gemeente Amstelveen is als volgt opgebouwd:

Huurprijsklasse	Woningen	Aandeel
Tot € 442,46	649	6,0%
Van € 442,46 tot € 633,25	4.574	42,3%
Van € 633,25 tot € 678,66	1.784	16,5%
Van € 678,66 tot € 752,33	1.989	18,4%
Hoger dan € 752,33 sociaal huurcontract*	714	6,6%
Hoger dan € 752,33 geliberaliseerd contract	1.103	10,2%
Totaal	10.813	100,0%

* als gevolg van jaarlijkse huurverhoging, de huurprijs is nooit hoger dan max. toegestaan.

Omvang sociale woningvoorraad

De cijfers sociale huurvoorraad uit 2019 (hierboven) laten zien dat de totale omvang van de sociale huurvoorraad sinds 2017 met 2.705 woningen is afgenomen. Deze daling komt grotendeels door de afname van de particuliere voorraad. De gemeente wil met de grootste particuliere verhuurders afspraken maken over hun woningbestand en verhuurbeleid. De omvang van de sociale voorraad van de corporaties blijft minimaal gelijk aan het aantal sociale huurwoningen in bezit van de woningcorporaties d.d. 1 januari 2020.

Nieuwbouw

De gemeente heeft in de Woonagenda de ambitie vastgelegd om de komende jaren meer woningen te bouwen in alle segmenten. Er staan tientallen projecten op de rol die in verschillende stadia van besluitvorming zijn. De Scheg met voornamelijk grondgebonden woningen en de Legmeer als transformatiegebied voor wonen en werken. Per locatie wordt de verdeling van het percentage sociale huur, middensegment huur en koop bepaald.

Sloop/nieuwbouw

Partijen willen verouderde wijken, eenzijdige wijken door stadsvernieuwingsprojecten een nieuw elan geven. Dit kan door sloop/nieuwbouw, waarbij de aantallen sociale voorraad minimaal behouden worden en woningen worden toegevoegd in het middensegment (ten behoeve van doorstroming uit sociale huur) en mogelijk voor voorrangsbepaalde doelgroepen.

Liberalisatie/Aanbod middensegment

Het streven van de partijen is om op korte termijn een aantal woningen te liberaliseren. 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 willen we tevens de doorstroming uit de sociale huur vergroten en daarmee uiteindelijk ook de slaagkans van lage inkomens vergroten. 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.

Op dit moment valt circa 8% van de voorraad van Eigen Haard in de vrije sector huur. Om aan de vraag van de middeninkomens te voldoen zal dit groeien naar uiteindelijk 11%. Voor de looptijd van dit convenant worden er naar een zogenaamd dynamisch evenwicht, waarbij er minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt teruggebouwd als dat er worden geliberaliseerd uit de bestaande bouw.

Verkoop

De gemeente wil meer betaalbare koopwoningen realiseren in het sociale en middeldure segment. Hierdoor kan een impuls worden gegeven aan de doorstroming, leefbaarheid en differentiatie van wijken. Deze ambitie kan worden gerealiseerd door toevoeging middels nieuwbouw of verkoop van bestaand bezit.

Afspraken 2021-2024

2.1 Omvang sociale huurvoorraad

De omvang van de sociale voorraad van de corporaties blijft minimaal gelijk aan het aantal sociale huurwoningen in bezit van de woningcorporaties d.d. 1 januari 2020. Hierbij worden studentenwoningen niet meegerekend. Voor Eigen Haard gaat dit om circa 9.700 sociale huurwoningen. De voorraad huurwoningen van Eigen Haard blijft per saldo gelijk. Afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen door corporaties worden verbonden aan de gerealiseerde verkoop, liberalisering en sloop van sociale huurwoningen.

2.2 Particuliere sociale huurvoorraad

De gemeente spant zich in om de sociale huurvoorraad van particuliere verhuurders op peil te houden.

2.3 Monitoring omvang sociale huurvoorraad

Een monitor wordt ontwikkeld om de afspraken over de totale omvang van de sociale huurvoorraad in de tijd in samenhang te kunnen volgen en erop bij te sturen.

2.4 Nieuwbouw

Op de in de Woonagenda genoemde locaties De Scheg en Legmeer zullen circa 600 sociale huurwoningen worden gebouwd.

2.5 Sloop/nieuwbouw

Bij sloop/nieuwbouw wordt het aantal sociale huurwoningen minimaal behouden en kunnen woningen worden toegevoegd in het middensegment huur of koop.

2.6 Aanbod middensegment

Partijen spannen zich in om het middensegment huur bij Eigen Haard te laten groeien ter bevordering van de doorstroming van Amstelveense huurders uit de sociale huurvoorraad.

2.7 Liberalisatie

Verlaging van de doelstelling voor liberalisatie van 12% naar 11% waardoor de afname van de sociale huurvoorraad beperkt wordt.

2.8 Verkoop/Nieuwbouw

Per sloop/nieuwbouwproject zal de komende jaren worden beoordeeld welk deel van de toevoeging voor koop geschikt is en of middensegmentkoop haalbaar is. Tevens zal worden onderzocht welke kooparrangementen, in relatie tot de Starterslening, mogelijk zijn.

2.9 Verkoop/Bestaand bezit

86 woningen van Eigen Haard in twee complexen in de wijken Patrimonium en Kostverloren te koop aan te bieden aan zittende huurders en (bij mutatie) aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten.

Jaarafspraken 2021/2022

2.10 Nieuwbouw

De gemeente en Eigen Haard gaan in het eerste halfjaar 2021 met grondeigenaren in de Legmeer in gesprek over de realisatie van sociale huurwoningen.

2.11 Maarten Lutherweg

Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheid om op deze locatie nieuwbouw te plegen. We streven naar de toevoeging van een nader te bepalen aantal appartementen in een mix van sociale- en middensegment huur en koop (zie afspraak 2.8). Het initiatief moet voldoen aan de nog te herijken gemeentelijke RO-werkprocessen waar participatie en de rol van de raad belangrijke pijlers zijn. Partijen streven naar realisatie van dit project in 2022. De gemeente zorgt vanaf begin 2021 voor ambtelijke capaciteit.

2.12 Appellaan-Notenlaan

Partijen hebben de intentie om op deze locatie 11 grondgebonden middensegment huurwoningen te realiseren.

2.13 Lindenlaan

Partijen willen hier stedelijke vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de woningen mede ten behoeve van de verbetering van de leefbaarheid in de wijk. De sloop/nieuwbouw betreft 72 sociale huurwoningen. In het plan zullen passende woningen terugkomen in een gedifferentieerd aanbod in het sociale segment en woningen worden toegevoegd in het middensegment huur en -koop (zie afspraak 2.8). De drie partijen trekken voortvarend samen op om bovenstaande ambitie te realiseren en communiceren dezelfde boodschap richting de bewoners. De gemeente zorgt voor de benodigde ambtelijke capaciteit.

2.14 Smeenklaan

Partijen gaan in het eerste halfjaar 2021 zowel de renovatie/verduurzamingsvariant als sloop/nieuwbouw onderzoeken ter voorbereiding op besluitvorming medio 2021. Voor de sloop/nieuwbouw variant geldt dat er woningen worden toegevoegd en dat de groenbeleving van de buitenruimte vergelijkbaar blijft. Partijen verkennen of het KLM-terrein bij deze ontwikkeling betrokken kan worden (zie afspraak 2.5). Tevens streven partijen naar sloop/nieuwbouw van het Pluspunt.

2.15 Aquarius

De gemeente gaat akkoord met de toevoeging van 4 middensegment studio's voor Amstelveense starters als onderdeel van de renovatie van dit complex.

2.16 Weldam

De gemeente en Eigen Haard spreken de intentie uit om de grond over te dragen van Eigen Haard naar de gemeente als toevoeging aan het groen in de Westwijk. Dit onder voorbehoud van bestuurlijke instemming vanuit de gemeente over het bedrag. Het overeen te komen bedrag moet van reële omvang zijn en in verhouding staan tot de bouwclaim van Eigen Haard.

3. Betaalbaarheid

Ambitie en doelstellingen

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 armoede beleid. De huurder zorgt voor zijn of haar huishoudboekje. Betaalbaar wonen (prijspeil 2021) definiëren we als:

- Een huur tot de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25 voor 1- en 2 persoonshuishoudens, prijspeil 2021) met een inkomen tot maximaal € 23.725 (prijspeil 2021) en een huur tot de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66 voor gezinnen, prijspeil 2021) met een inkomen tot maximaal € 32.200 (prijspeil 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 (prijspeil 2021).
- Een huur tussen de liberalisatiegrens (€ 752,33, prijspeil 2021) en € 1.053 voor huishoudens met een inkomen tussen € 44.655 en € 63.238 (prijspeil 2021). Dit zijn de middeninkomens die wij willen 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 de huidige voorraad voor zittende huurders én vrijkomende voorraad voor nieuwe huurders aansluit op de vraag en betaalbaarheid van deze doelgroepen.

Jaarlijkse huuraanpassing

We 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. De gemeente Amstelveen 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 Amstelveen groter is dan in andere regio's. En dat de Rijksbelastingen en heffingen juist onevenredig zwaar op het huishoudboekje van Eigen Haard drukken. Tegelijkertijd willen we de betaalbaarheid blijven waarborgen door verantwoord om te gaan met de ruimte in de huursomstijging en bovendien de laagste inkomens te ontzien. Dat gebeurt onder andere door maatwerkregelingen in het huurbeleid.

Inkomensafhankelijke huuraanpassing

Partijen willen dat alle huurders met een laag én middeninkomen betaalbaar wonen. We kijken daarbij goed naar wat huurders, afhankelijk van hun inkomen en huishoudsituatie, maximaal kunnen betalen. Daarbij gaan we uit van het principe dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Zo dragen alle huurders uiteindelijk, naar rato bij aan het verbeteren, verduurzamen of betaalbaar houden van de huren.

Middeninkomens horen ook tot onze doelgroep. Middeninkomens die in een sociale huurwoning wonen, kunnen bij ons gewoon blijven wonen. We verwachten wel dat ze een passende huurprijs betalen. Soms betalen ze al een relatief hogere huur. Om de betaalbaarheid te borgen hebben we een 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 voldoende 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.

Woonlastenonderzoek

De ambitie is om meerjarige afspraken te maken over betaalbaarheidsmaatregelen tussen de gemeente Amstelveen, Eigen Haard en de Bewonersraad Amstelveen die meer afhankelijk is van de lokale situatie. Hiervoor is het nodig dat er onderzoek wordt gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen in de gemeente Amstelveen. Belangrijkste doel is om te onderzoeken of en welke groep huurders buitenproportioneel in de problemen komt qua betaalbaarheid.

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 een bepaalde verdeling van vrijkomende woningen op per huurklasse. Deze verdeling komt voort uit de nieuwe portefeuille strategie, waarbij recent marktonderzoek (o.a. WIMRA 2019) de basis vormt.

Passend toewijzen en slaagkansen

In aanvulling op de bestaande mogelijkheid om 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven de € 40.024 toe te wijzen, is er nog eens 10% extra ruimte voor de categorie tussen € 40.024 en € 44.655 (prijspeil 2021) 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 huurschulden

Net als in veel andere plaatsen in Nederland bestaat er in Amstelveen 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 2021-2024

3.1 Huurprijzen middensegment

Door hantering van verschillende huurprijsegmenten wordt een gedifferentieerd aanbod in het middensegment nagestreefd. Middensegment huurwoningen (huidig aanbod, nieuwbouw en liberalisatie) worden gelijkmatig over de verschillende huurklassen verdeeld en hebben in Amstelveen een maximale huurprijs van € 1.053,- (prijspeil 2021). De bovengrens van het door Eigen Haard bediende middensegment wijkt af van de gemeentelijke bovengrens uit de Doelgroepenverordening. Jaarlijks wordt gerapporteerd over het huurniveau van de middensegment huurwoningen.

3.2 Jaarlijkse huurverhoging

Eigen Haard past in Amstelveen vanaf 2021 een huursomstijging toe van maximaal 1% boven inflatie. De exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) van de boven inflatoire 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.

3.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging

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. Zij tellen daarom niet mee met de hoogte van de huursom. Eigen Haard spant zich in om extra huurinkomsten inzichtelijk te maken én te duiden.

3.4 Huurschuld

Partijen werken samen aan de voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzetting via het convenant 'Vroeg er op af'.

Jaarafspraken 2021/2022

3.5 Woonlastenonderzoek

Uiterlijk in de eerste helft van 2021 gaat Eigen Haard een woonlastenonderzoek uitvoeren. Op grond van de uitkomsten van dit onderzoek stellen gemeente Amstelveen, Eigen Haard en Bewonersraad Amstelveen in uiterlijk de tweede helft van 2021 gezamenlijk vast of het nodig is om aanvullende maatregelen te nemen om de verhouding woonlasten en inkomen van huurders te verbeteren.

3.6 Huurprijs bij mutatie

In 2021 is bij mutatie naar verwachting de verdeling tussen sociale huur en vrije sector huur 83,4% om 16,6%. De verdeling in de verschillende huurprijscategorieën is als volgt:

Huurbeleid bij mutatie	Aandeel
Tot € 442,46	4,0%
Van € 442,46 tot € 633,25	31,9%
Van € 633,25 tot € 678,66	35,5%
Van € 678,66 tot € 752,33	12,0%
Vanaf € 752,33	16,6%
Totaal	100,0%

4. Woningzoekenden en doelgroepen

Ambitie en doelstellingen

Amstelveen heeft een lokale woningmarkt en maakt onderdeel uit van een regionale en landelijke woningmarkt. Eigen Haard en de Amstelveen 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. Vanuit de huurdersorganisaties zijn er op onderdelen bezwaren, waarmee het voorstel vooralsnog draagvlak ontbeert. Uitwerking volgt nadat alle 15 gemeenteraden zijn geconsulteerd. De raden besluiten in de eerste helft van 2021 definitief over het voorstel.

In de gemeente Amstelveen zijn het vooral de jongeren, senioren en lage middeninkomens die het lastig hebben op de woningmarkt - aangezien de voorraad van compacte, toegankelijke woningen en woningen in het middensegment beperkt is. Hier willen we ons de komende jaren dan ook extra voor inzetten. Hierbij willen wij met name geschikte woningen creëren - en wij willen tegelijk ervoor waken dat het labelen van woningen niet ten koste gaat van de slaagkansen van andere doelgroepen. Daarnaast is het goed om te kijken naar de relatie tussen de lokale woonruimteverdeling in relatie tot het functioneren van de regionale woningmarkt.

Jongeren

Onder jongeren verstaan we onze inwoners tussen de 18 en 28 jaar. Ze vormen een zeer diverse doelgroep. Een deel zit nog op school en woont nog naar tevredenheid in het ouderlijk huis. Een andere groep wil elders gaan studeren en wonen. Er is echter ook een groep jongeren binnen Amstelveen die expliciet op zoek is naar een woning binnen de gemeente. Juist deze groep is van groot belang voor een levendige gemeente.

Senioren

De gemeente Amstelveen, Eigen Haard en de Bewonersraad willen dat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en heeft de ambitie iedereen zo lang en zo goed mogelijk zelfstandig te laten wonen. Naast hulp van mantelzorgers, vrijwilligers, de buurt kunnen andere vormen van ondersteuning hierbij van belang zijn. Bijvoorbeeld in de vorm van een woningaanpassing. Voor wie het thuis echter niet meer redt, willen we zoveel mogelijk een alternatief bieden. Dit kan in de vorm van woningen met extra voorzieningen, gelegen in een zogenoemde woonservicezone. Een dergelijke zone is een deel van een wijk waarin één of meerdere oudercomplexen staan en waar de zorg en ondersteuning binnen handbereik zijn.

In Amstelveen voert Eigen Haard de regeling Van Groot naar Beter uit. Deze regeling geldt voor de sociale huurvoorraad en heeft als doel om grote woningen 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.

Middeninkomens

Veel middeninkomens vallen tussen wal en schip. Eigen Haard biedt middensegment huurwoningen aan die voor verschillende huishoudens en (midden)inkomens passend zijn. Door nieuwbouw en vanuit liberalisatie realiseert Eigen Haard woningaanbod voor middeninkomens in Amstelveen tot maximaal

€ 63.238 (prijspeil 2021). Eigen Haard biedt middensegment huurwoningen aan die voor verschillende huishoudens en (midden) inkomens passend zijn. Door nieuwbouw en vanuit liberalisatie realiseert Eigen Haard woningaanbod voor middeninkomens tot maximaal € 63.238. Hiermee wordt doorstroming vanuit de sociale woningvoorraad bevorderd.

Vergunninghouders

De gemeente is wettelijk gezien verantwoordelijk voor het uitvoeren van de rijkstaakstelling. Het blijkt elk jaar weer lastig te zijn om de taakstelling te halen. Partijen zien het halen van de taakstelling als een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarbij ook andere partijen naast Eigen Haard, een rol kunnen spelen in de huisvesting van deze doelgroep. Naast het behalen van de taakstelling, spannen partijen zich gezamenlijk in voor een spoedige integratie van vergunninghouders. Met het oog op het goed verlopen van de integratie wordt ook ingezet op een gespreide huisvesting van de vergunninghouders. Ook wordt gestuurd op passende toewijzing van vergunninghouders. Dat wil zeggen dat alleenstaande vergunninghouders zo veel mogelijk in kleinere woningen worden gehuisvest. Hiervoor is het nodig dat er meer inzicht komt in alleenstaande vergunninghouders met zogenoemde toekomstige na reizigers. 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.

Lokale ruimte

Amstelveen heeft een lokale woningmarkt en maakt onderdeel uit van een regionale en landelijke woningmarkt. Vrije vestiging is de basis in de Huisvestingswet. Partijen streven naar zoveel mogelijk keuzevrijheid voor woningzoekenden en dus zo min mogelijk interventies in de woningruimteverdeling. 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. 25% van de jaarlijkse toewijzingen mogen met voorrang aan lokaal ingezetenen worden toegewezen. 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 voorrangstellingen 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: - Maatwerk Wonen voor 28-34 jarigen - Voorrangregel voor zorg- en onderwijsmedewerkers - Lokale 'Voorrang voor Amstelveners' - Van Groot naar Beter - Wonen met dienstverlening	Sociaal-medisch urgenten	Doelgroepelabels: • jongeren • senioren • wonen met zorg
5% maatwerk corporaties	Uitstroom uit instellingen	Andere doelgroepwoningen: • rolstoelwoningen • fokuswoningen
Van Groot naar Beter	Stadsvernieuwingskandidaten: • lokaal • regionaal	Mantelzorgers- en ontvangers
Tweede (c.q. laatste kans)		Uitstroom Blijf-van-mijn-lijfhuizen
		Vergunninghouders
		Woningruil
		Woongroepen
		Reguliere toewijzingen

Indien de 25% lokale ruimte wordt verhoogd naar 30% zal in de categorie Lokale voorrang 'Voorrang voor Amstelveners' meer worden toegewezen.

Maatwerk

Eigen Haard heeft voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen een vrije beleidsruimte van 5%. Die 5% maakt onderdeel uit van de 25% 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.

Afspraken 2021-2024

4.1 Jongerenhuisvesting

Een deel van de woningvoorraad wordt specifiek toegewezen aan de doelgroep jongeren. De verhuur gaat daarbij middels een tijdelijk 5-jaarscontract. De inschrijfduur bij WoningNet blijft doorlopen. Eigen Haard heeft voor 2021 iets meer dan 800 woningen hiervoor aangewezen. De helft daarvan ten behoeve van jongeren tot 23 jaar en de andere helft ten behoeve van jongeren tussen 23 en 28 jaar. In het Jaarverslag Woonruimteverdeling maakt Eigen Haard inzichtelijk welk deel van deze woningen zijn toegewezen aan Amstelveense jongeren.

4.2 Vergunninghouders

Partijen gaan jaarlijks in overleg met elkaar over de realisatie van de taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders en bekijken hierin of de gewenste spreiding en passende toewijzing is gerealiseerd. De gemeente betreft, naast Eigen Haard, ook andere partijen bij het behalen van de taakstelling. De gemeente spant zich in om de integratie van de vergunninghouders te bevorderen. Bewonersraad Amstelveen en Eigen Haard ondersteunen de gemeente daarbij.

4.3 Doorstroming naar middensegment

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 (prijspel 2021) toegewezen indien het doorstromers zijn die een sociale huurwoning achterlaten van Eigen Haard.

4.4 Verhuur middensegment

Indien uit het Jaarverslag Woonruimteverdeling blijkt dat de middensegment woningen voor minder dan 60% worden verhuurd aan Amstelveense doorstromers vanuit de sociale huur, gaan partijen met elkaar hierover in overleg.

4.5 5% Maatwerk

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

4.6 Tijdelijke huurcontracten

Voor wat betreft de inzet van tijdelijke huurcontracten voor andere doelgroepen dan jongeren wordt eerst de landelijke ontwikkeling en de neerslag daarvan in de lokale woonruimteverdeling afgewacht. Afhankelijk van de mogelijkheden wordt bekeken of de inzet van tijdelijke contracten ook bij andere doelgroepen wenselijk is. Hierbij wordt ook bekeken wat de mogelijkheden voor huurders zijn na afloop van de contractperiode.

4.7 Leegstand

Partijen verbeteren de informatie-uitwisseling over bewoning en leegstand, waardoor de leegstand eerder en beter wordt gesignaleerd. Eigen Haard beperkt de leegstand van woningen door vrijgekomen woningen zo snel mogelijk in de verhuur te brengen. Als er mutatieonderhoud in de woning plaatsvindt communiceert Eigen Haard dit door een poster achter het raam te plaatsen.

4.8 Doelgroepenschema

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.

4.9 Van Groot naar Beter – communicatie

Partijen gaan een inspanningsverplichting aan om de regeling van Groot naar Beter onder zoveel mogelijk huurders onder de aandacht te brengen door verschillende communicatiemiddelen in te zetten.

4.10 Van Groot naar Beter – gelijkblijvende huur

Huurders van Eigen Haard die in het kader van de regeling 'Van Groot naar Beter' verhuizen behouden hun huidige netto huurprijs. De nieuwe huur zal niet hoger zijn dan de huidige netto huurprijs. Voor nieuwbouw kunnen andere voorwaarden gelden.

Jaarafspraken 2021/2022

4.11 Invulling 25% lokale ruimte

Voor bovengenoemde jaren wordt de 25% lokale ruimte gevuld door toewijzing met voorrang aan:

- Maatwerk Wonen voor 28-34 jarigen (20 woningen per jaar);
- Voorrangregel voor zorg- en onderwijsmedewerkers (20 woningen per jaar);
- Lokale 'Voorrang voor Amstelveners' (afhankelijk van het aantal mutaties);
- Van Groot naar Beter (streven naar 10 woningen per jaar);
- Wonen met dienstverlening.

De voorrangcomplexen zoals deze tot begin 2020 werden ingezet, zijn geschrapt ten gunste van een algemene voorrangregeling 'toewijzing op maat' voor Amstelveners.

4.12 Van Groot naar Beter - woningtype

De gemeente Amstelveen bepaalt in 2021 aan welke woningtype er een tekort is en dus welke huurders gebruik mogen maken van de regeling Van Groot naar Beter. Huurders van Eigen Haard die in het kader van de regeling 'Van Groot naar Beter' verhuizen behouden hun huidige netto huurprijs. De nieuwe huur zal niet hoger zijn dan de huidige netto huurprijs. Voor nieuwbouw kunnen andere voorwaarden gelden.

4.13 Van Groot naar Beter - verhuiskostenvergoeding

De verhuiskosten vergoeding voor Van Groot naar Beter in gemeente Amstelveen wordt gefinancierd vanuit Eigen Haard. In 2021 is de verhuiskostenregeling onderwerp van bespreking met de vraag ten laste van wie de verhuiskostenvergoeding komt.

4.14 Van Groot naar Beter - regionale inzetbaarheid

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.

4.15 Van Groot naar Beter - Communicatie

De gemeente Amstelveen organiseert in 2021 een adviesmarkt voor ouderen. Hier kan ook de regeling VgnB nader onder de aandacht gebracht worden.

5. Kwetsbare groepen en wonen met zorg

Ambitie en doelstellingen

In de regio wordt gewerkt aan een Masterplan Dakloosheid en het Regioplan Doordecentralisatie MO/BW Amsterdam-Amstelland waarin onder meer afspraken gemaakt worden over het huisvesten van kwetsbare groepen. Wetenschappelijke inzichten en ervaringen uit de praktijk wijzen uit dat sociale inclusie voor mensen met een psychische kwetsbaarheid een voorwaarde is voor zowel herstel als het gevoel te hebben er te toe doen. De traditionele inrichting van zorg voor deze groep was echter niet gebaseerd op sociale inclusie, maar bestond (in de meeste gevallen) uit verblijf in een 24-uursvoorziening op afstand van de samenleving. De inzichten zijn veranderd en daarnaast is de extramuralisatie van de zorg een beweging die steeds verder voortgaat. Lokaal doen we al veel om ervoor te zorgen dat mensen de juiste zorg krijgen en bijvoorbeeld in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Als mensen niet over een eigen woning beschikken is deze eerste stap naar een woning een belangrijk moment op weg naar sociale inclusie.

De gemeente gaat in gesprek met zorgpartijen, zoals RIBW Kam, OTT en sociaal team om op te halen waar behoefte aan is en hoe deze behoefte te realiseren. De gemeente maakt vervolgens afspraken met Eigen Haard en bewonersraad Amstelveen over het huisvesten (gespikkeld of geclusterd) van inwoners met meervoudige problematiek en/of psychische/lichamelijke kwetsbaarheid. Hiermee wordt nadrukkelijk ingezet op een inclusieve samenleving, waarbij mensen als onderdeel van een sterke wijk (weer) in hun kracht kunnen komen te staan.

In de complexen van Eigen Haard komen mede door deze ontwikkeling veel kwetsbare huurders te wonen. Dit vereist de nodige aandacht in het beheer en de samenwerking met de gemeente en de huurdersorganisatie. Ook voor wat betreft de gegevensbescherming in het kader van de AVG.

De gemeente heeft de ambitie om met haar partners (o.a. woningcorporaties, bewoners, zorginstellingen) te komen tot een Woonzorg Visie. Deze ambitie wordt door partijen ondersteund.

De gemeente ondersteunt de wens van haar inwoners om zo lang mogelijk thuis kunnen blijven 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.

Afspraken 2021-2024

5.1 Passende huisvesting kwetsbare doelgroepen

Partijen spannen zich in passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen (zoals bijvoorbeeld daklozen, ex-bewoners van jeugdinstituten, vormen van maatschappelijke opvang, voormalig bewoners begeleid wonen complexen) te realiseren. Naar verwachting worden het Masterplan Dakloosheid en het Regioplan Doordecentralisatie MO/BW Amsterdam-Amstelland eerste kwartaal 2021 vastgesteld. Gemeente Amstelveen, Eigen Haard, de Bewonersraad Amstelveen en zorgpartijen maken in het verlengde hiervan afspraken over de beschikbaarheid van passende huisvesting voor mensen met een psychische/ lichamelijke kwetsbaarheid. Speciale aandacht is er voor jongeren (18-), jongvolwassen (28-) en alleenstaande ouders. Hierover worden zowel lokaal als regionaal afspraken gemaakt.

5.2 Herstel in eigen woning

De gemeente, zorgpartijen en Eigen Haard ontwikkelen een gezamenlijke aanpak voor herstel in de eigen woning voor mensen die uit een GGZ instelling komen.

5.3 Woonzorgvisie

Partijen participeren in overleg ten behoeve van het realiseren van een Woonzorgvisie, die onder de regie van de gemeente Amstelveen in 2021 opgesteld wordt.

5.4 Renovatie - nieuwbouw

Bij renovatie of nieuwbouw van een complex:

- gaat Eigen Haard met de gemeente en Bewonersraad Amstelveen in gesprek over het komen tot nieuwe woonvormen/gemengde woonvormen.
- bouwt Eigen Haard waar mogelijk flexibel, zodat appartementen makkelijk zijn aan te passen in grootte. Afhankelijk van de vraag nu en in de toekomst.
- voegt Eigen Haard 1 of 2 rolstoeltoegankelijke woningen toe. De gemeente onderzoekt of hier een subsidie kan worden verleend.

5.5 Toegankelijkheid

Afhankelijk van de actuele vraag van zittende bewoners wordt een toegankelijkheidsprogramma voor de woningen in de woonservicezone gemaakt en bij renovaties of nieuwbouw van appartementencomplexen met lift wordt ernaar gestreefd de woningen rollator-toegankelijk te maken, een scootmobiel stalling te realiseren en elektrische deuropeners geplaatst. Eigen Haard spant zich in om bij renovatie of nieuwbouw van haar woningvoorraad het gebouw rolstoeltoegankelijk te maken.

5.6 Wonen met dienstverlening

Onderstaande complexen van Eigen Haard zijn aangemerkt als 'Wonen met dienstverlening'. De gemeente Amstelveen verzorgt de indicatie voor woningzoekenden die voor zo'n woning in aanmerking willen komen. Op het moment dat er vanuit de gemeente Amstelveen geen kandidaten worden aangedragen, worden de woningen aangeboden aan senioren.

Complex	Aantal
Kringloop 168-378*	106
Kringloop 380-402 (bungalows)	12
Praam 2-142	71
Dignahoeve 150-426	135
Smeenklaan 81-124 (bungalows)	44
Dr. Willem Dreesweg 155-275	82
Wimbledonpark 363-471	52
Laan van de Helende Meesters 472-568	47
Totaal	549

* in dit complex vindt mogelijk een renovatie plaats, die mogelijk gevolgen heeft voor de verhuur aan de huidige doelgroep

5.7 Afstemming en privacy

Bij het huisvesten van (kwetsbare) doelgroepen is meer nodig op het gebied van zorg en ondersteuning. Denk aan indicatiestelling, urgentieverlening, sociaal beheer etc. Dit vereist een goede afstemming tussen alle partijen. Speciale aandacht moet hierbij zijn voor de bescherming van de privacy van huurders. Eigen Haard werkt volgens de regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming en gaat er van uit dat deze regels, voor zover dat nog niet gebeurd is, in nog af te sluiten convenanten met de gemeente Amstelveen worden gerespecteerd.

5.8 Gemeenschappelijke ruimten

In complexen met zorgwoningen handhaaft Eigen Haard de gemeenschappelijke ruimtes voor ontmoeting in de huidige omvang. Bij renovatie of nieuwbouw wordt bezien of een gemeenschappelijke ruimte kan worden gerealiseerd.

5.9 Belklus

Partijen zetten zich in voor de handhaving van het huidige niveau van financiële ondersteuning van de buurtbemiddeling en Belklus.

Jaarafspraken 2021/2022

5.10 Afsprakenkader

De huidige afspraken met Eigen Haard, RIBW en OTT worden geëvalueerd en daar waar nodig aangepast. Het gebruik van omklapcontracten, Housing First en bijvoorbeeld Onder de Pannen worden hierbij betrokken. Afspraken over tweede of derde kansbeleid cq. Housing First worden opgesteld. De gemeente Amstelveen neemt hiertoe het voortouw.

5.11 Wonen met zorg locaties

Partijen gaan in 2021 in kaart brengen waar woningen met zorg beschikbaar gemaakt kunnen worden.

6 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

De gemeente heeft als ambitie om in 2040 CO₂ neutraal zijn. Partijen streven er gezamenlijk naar om, daar waar mogelijk, een versnelling te realiseren in het behalen van de landelijk geformuleerde ambitie. Daarvoor zetten we de startmotor (zie afspraak 6.18) gezamenlijk in bij de wijken rond het bestaande warmtenet en de RWZI.

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

B. Woningen van goede kwaliteit

We zorgen 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.

C. Klimaatadaptatie

We willen ervoor zorgen dat de woningen en tuinen meer klimaatadaptief worden, zodat de gevolgen van de veranderingen in ons klimaat beperkt blijven.

D. Bewoners wonen milieubewust

We 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.

E. 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 2021-2024

A. Van energiezuinig naar CO₂ neutraal in 2050

Met inbreng van Eigen Haard is de Transitie Visie Warmte (TVW) gemaakt, deze is begin 2021 in de gemeenteraad vastgesteld. De uitgangspunten voor de TVW zijn tot stand gekomen op basis van vragen, zorgen en meningen van de inwoners van Amstelveen en uit de aandachtspunten meegegeven door de werkgroep van professionele stakeholders:

- CO₂-reductie staat voorop;
- De toekomstige warmtevoorziening is betaalbaar voor eindgebruikers;
- De warmteoptie met de laagste kosten voor de maatschappij heeft de voorkeur;
- We verbeteren comfort en leefbaarheid;
- Onze keuzes zijn toekomstbestendig.

Eigen Haard werkt samen met de gemeente aan de wijkuitvoeringsplannen en zal met de warmtemotor een actieve rol daarin spelen. In de TVW zijn de volgende kansrijke buurten opgenomen: Elsrijk Oost,

Uilenstede, Kronenburg, Heldenbuurt, Zeestratenbuurt, Boekenbuurt, Operabuurt, Stadshart. In enkele van deze buurten wordt al in komende jaren gestart met wijkuitvoeringsplannen. In deze buurten wordt ook bij mutatie en onderhoud ingezet op verduurzaming van de woningen.

6.1 Nieuwbouw

Alle nieuwbouwwoningen die Eigen Haard realiseert hebben een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van minimaal 0,4. Vanaf 1-1-2021 zullen deze minimaal voldoen aan de BENG (Bijna Energie Neutraal) norm. We realiseren nieuwbouw aardgasvrij. Per project wordt afgewogen of verdergaande energiemaatregelen haalbaar zijn. Eigen Haard en de gemeente 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.

6.2 Sloop/nieuwbouw en renovatie

Eigen Haard streeft ernaar om in de periode 2021-2025 in totaal 435 woningen te renoveren, waarbij aangetekend wordt dat bij het complex Smeenklaan 2-80 de optie sloop/nieuwbouw nadrukkelijk wordt onderzocht. De realisatie is mede afhankelijk van het verkrijgen van instemming van de huurders. Hiernaast verwachten we de komende jaren steeds meer renovaties in onbewoonde staat in verband met nieuwe aanpassingen op het gebied van comfort en leefbaarheid.

Complex	Woningen
Benderslaan 39-139	51
Kringloop 168-378	106
Lindenlaan e.o.	51
Smeenklaan 2-80	79
Watercirkel 372-666	148
Totaal	435

6.3 Bestaande voorraad

Eigen Haard grijpt natuurlijke momenten aan om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Dat is bij renovatie, de SaVe (Samen Verduurzamen aanpak) mutatie en bij planmatig onderhoud. Dit doet Eigen Haard ook in de kansrijke buurten: Elsrijk Oost, Heldenbuurt, Zeestratenbuurt, Boekenbuurt, Operabuurt en Stadshart. Hoe de woningen hier aardgasvrij gemaakt gaan worden, wordt nader uitgewerkt in de wijkuitvoeringsplannen, waarin de Warmtemotor een actieve rol zal spelen. Eigen Haard zal de focus in eerste instantie leggen op het verwijderen van kookgas uit appartementencomplexen met een collectief ketelhuis. Deze woningen worden dan aardgasvrij als op een later moment het ketelhuis van het complex wordt aangesloten op een warmtenet.

- Eigen Haard streeft bij het uitvoeren van grote renovaties naar minimaal energie-index van 1,4 (voorheen energielabel B), volgens de huidige berekenmethodiek. We nemen in de renovatieprojecten de verduurzaming meteen mee.
- 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
- Bij planmatig onderhoud draagt het onderhoud bij aan de verduurzaming en wooncomfort.
- Bij mutatie van een woning draagt het onderhoud bij aan de verduurzaming en wooncomfort en waar mogelijk wordt de overgang naar elektrisch koken gemaakt.
- Eigen Haard streeft ernaar zo veel mogelijk gebruik te maken van circulaire materialen.
- Eigen Haard gebruikt uitsluitend FSC-gecertificeerd hout en werkt samen met FSC-gecertificeerde bedrijven.

- Eigen Haard gebruikt waar mogelijk duurzame materialen als onderdeel van circulair bouwen. Dit is een terrein waar we veel moeten leren en doen dat samen met marktpartijen en kennisinstellingen zoals Hogescholen en Universiteiten. Ook de gemeenten zien wij als partner in dit leertraject.
- Eigen Haard hanteert een materialenlijst, waar de materialen opstaan die gebruikt worden bij het onderhoud.

B. Woningen van goede kwaliteit

6.4 Kwaliteitsnorm

Aan de hand van de jaarlijkse monitor bespreken partijen de conditiescore van de complexen die toe zijn aan een onderhoudsronde en volgen we de voortgang (besluitvorming, overleg bewoners, uitvoering).

C. Klimaatadaptatie

6.5 Bestaande bouw

Om de bestaande bouw meer klimaatadaptief te maken gaan partijen gezamenlijk aan de slag om bewoners te stimuleren hun tuinen weer groen te maken, de betegeling te verwijderen en de daken van de schuren groen te maken. Dit gaan partijen faciliteren door:

- het uitschrijven van een Challenge voor bewoners en Bewonerscommissies;
- het ophalen van de oude betegeling door de gemeente;
- de subsidieregeling Groene daken onder de aandacht te brengen..

D. Bewoners wonen milieubewust

6.6 Energieadvies

Eigen Haard vindt 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.

- Na een renovatie- of verduurzamingsproject wordt na oplevering energieadvies gegeven.
- De wijkbeheerders zijn getraind om als energiecoach advies te geven aan individuele huurders.
- In samenwerking met de stichting !Woon worden op afspraak energiecoaches ingezet. De samenwerking met de energiecoaches van de gemeente wordt afgestemd.

6.7 Voorlichting huurders

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.

6.8 Zonnepanelen

Partijen bevorderen de toepassing van zonnepanelen op daken van complexen van Eigen Haard:

- Individuele huurders kunnen, na toestemming, op basis van het Zelf Aangebrachte Voorzieningsbeleid zelf energiebesparende maatregelen nemen, zoals het plaatsen van zonnepanelen.
- Eigen Haard biedt complexgewijs aan huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid om zonnepanelen te installeren. 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.
- Eigen Haard plaatst zonnepanelen op appartementencomplexen primair ten behoeve van de eigen bewoners. Mocht dat onvoldoende mogelijk zijn, dan wordt de toepassing van instrumenten als de postcoderoos door de gemeente onderzocht.

6.9 Subsidie die voor groene daken

Voor groene daken is een gemeentelijke subsidie beschikbaar. Zowel Eigen Haard als haar huurders kunnen hiervan gebruik maken. Eigen Haard zal de subsidieregeling onder de aandacht brengen van de huurders. Onder nader op te stellen voorwaarden (o.a. dakconstructie, onderhoud en wat te doen bij verhuizing) zal Eigen Haard instemmen met het op eigen kosten vergroenen van het dak van bijvoorbeeld de schuur.

6.10 Afvalinzameling

Partijen stimuleren gezamenlijk bewustwording van het belang van gescheiden afvalinzameling om zo het hergebruik van grondstoffen te realiseren. De gemeente stelt hiertoe communicatiemateriaal ter beschikking.

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

6.11 Samenwerking

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.

6.12 Instemming huurders

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 mogelijke zijn.

6.13 Externe communicatie

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

6.14 Woonlastenmodel

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

6.15 Atrivé verbeterplan

Partijen blijven in het tripartite bestuurlijk overleg met elkaar in gesprek over de thema's uit het verbeterplan van Atrivé. Dit zijn de volgende:

- het delen en bespreken van de aandachtscomplexen en samen bepalen wat er nodig is;
- goede zorgvuldige en tijdige communicatie van toekomstige plannen voor de woning naar bewoners;
- heldere aanspreekpunten voor bewoners, vooral bij aandachtscomplexen;
- goede klachtenanalyse per complex;
- kwaliteit van de dienstverlening is een blijvend aandachtspunt;
- afstemming persberichten.

Jaarafspraken 2021/2022

6.16 Samen Verduurzamen (SaVe)

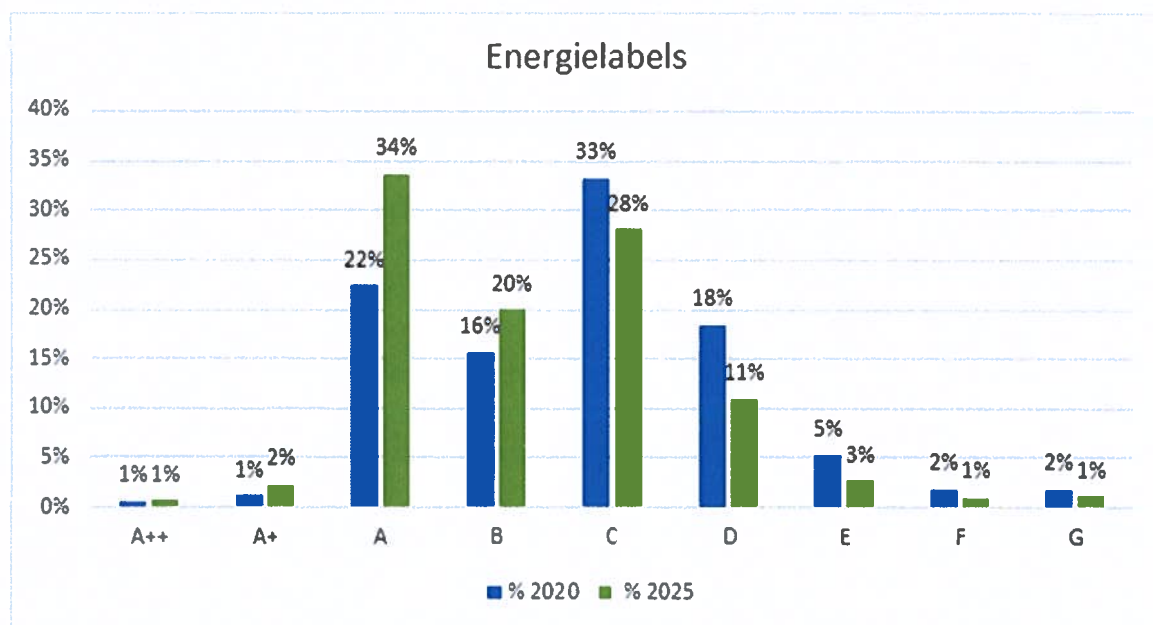
Sinds 2017 is Eigen Haard aan de slag om de woningen met EFG-labels in Amstelveen weg te werken. Amstelveen loopt hiermee voorop binnen de portefeuille van Eigen Haard. In de voorgaande

prestatieafspraken is overeengekomen dat er per jaar ongeveer 550 woningen worden verduurzaamd en de toen geformuleerde ambitie was dat er in 2022 geen woningen met een EFG-label meer zullen zijn.

Sinds 2016 heeft Eigen Haard 2595 woningen verduurzaamd. Op dit moment resteren er nog 860 woningen met een EFG label in Amstelveen. Eigen Haard streeft ernaar om in 2021 382 woningen aan te pakken in het SaVe project. 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 minimaal een energielabel B bereikt.

Als de geplande 382 woningen in 2021 worden gerealiseerd, zijn er in 2022 nog 478 woningen met een EFG-label. Het merendeel (435) van deze woningen staat op het overzicht te renoveren woningen, zie 6.2. De in 2016 geformuleerde ambitie zal derhalve naar verwachting nagenoeg worden gerealiseerd. Het exacte tijdstip waarop is afhankelijk van de doorlooptijd van de renovatie en sloop/nieuwbouw projecten en de instemming van de huurders.

In onderstaande grafiek wordt de verduurzaming van de Amstelveense woningvoorraad t/m 2025 inzichtelijk. 5% (43) van de woningen heeft dan naar verwachting nog een EFG-label. Dit zijn een paar complexen met een zeer beperkt aantal woningen (\pm 14 woningen). Deze labels zullen op een natuurlijk moment worden weggewerkt met een afgestemde aanpak, bijvoorbeeld tijdens mutatie.



6.17 Aanpak complex Aquarius

Partijen zetten alles op alles om zo snel mogelijk in 2021 te starten met de bouw van de renovatie. Allesbepalend hierin is de voortgang van de herhuisvesting. De peildatum is per 1 december 2020 verlengd en loopt door tot 1 juni 2021.

6.18 Planmatig Onderhoud

Eigen Haard streeft ernaar om in 2021 bij 2.970 woningen planmatig onderhoud uit te voeren. Dit gaat om werkzaamheden zoals schilder-, gevel- en dakwerkzaamheden, het onderhouden van installaties zoals CV's en liften.

6.19 Warmtemotor

Vooruitlopend op de wijkgerichte aanpak hebben in het Klimaatakkoord Aedes, VNG, IVBN, Vastgoed Belang, Bouwend Nederland, Techniek Nederland, Netbeheer Nederland, Energie Nederland en de warmtebedrijven afgesproken om zo snel mogelijk bestaande woningen te verduurzamen via de Startmotor huursector. Overigens wel onder voorwaarde dat er aanpassingen in de verhuurdersheffing

plaatshebben, welke de broodnodige investeringsruimte moet vergroten. Om die gesprekken te ondersteunen, hebben warmtebedrijven en corporaties het zogenoemde Startmotorkader ontwikkeld, waarmee partijen op projectniveau gezamenlijk sneller tot afspraken kunnen komen.

In lijn met deze landelijke afspraken zijn de gemeente, Eigen Haard en Eneco in gesprek over de ontwikkeling van de warmtemotor Amstelveen. Inzet is om langs het bestaande net een significant aantal woningen versneld van het aardgas te halen en op stadswarmte aan te sluiten in de periode 2020-2030. De inzet van de gemeente is om vanuit de publieke verantwoordelijkheid de laagst maatschappelijke kosten voor de stad te bepleiten voor het behalen van CO₂ reductie in de warmtetransitie. Voor Eigen Haard is het uitgangspunt dat - binnen de huidige wet- en regelgeving- haar woningen tegen zo laag mogelijke additionele kosten worden aangesloten. De kosten voor bewoners mag niet toenemen ten opzichte van de gassituatie. De warmtemotor concentreert zich in eerste instantie op de kansrijke wijken die in de Transitievisie Warmte (2020) worden benoemd en de complexen waarvan Eigen Haard voor 100% eigenaar is.

Het streven is dat partijen in 2021 een samenwerkingsovereenkomst met een warmtebedrijf opstellen. In de door de gemeente op te stellen wijkuitvoeringsplannen, volgend op de begin 2021 vastgestelde TransitieVisie Warmte, zal de warmtemotor naar verwachting een belangrijke plaats innemen.

7 Leefbaarheid

Ambitie en doelstellingen

We 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 wijken in de gemeente Amstelveen. Onze leefbaarheidsinspanningen zijn duurzamer als de bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen. Daarom stimuleren we dat bewoners zelf en zaken organiseren. Daarin faciliteren wij hun zoveel mogelijk. Kwetsbare bewoners helpen we. 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.

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. Hier treden wij streng tegenop. Eigen Haard 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 2021-2024

7.1 Leefbaarheid

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 2020 is uitgebracht. De inspanningen op het gebied van de leefbaarheid zijn onderwerp van gesprek in de reguliere ambtelijke overleggen.

7.2 Wijkgerichte benadering

Voor die wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, onderzoeken partijen wat de problematiek is en welke mogelijke oplossingen er zijn. Hiertoe kunnen de wijkanalyses als instrument worden ingezet. Verkoop en liberalisatie maken mogelijk deel uit van deze aanpak. De complexe problematiek in de wijken is alleen te benaderen vanuit een samenwerking met alle partijen in de wijk. In 2020 is Eigen Haard daarom gestart met wijkbeheer. Dit betekent dat het sociaal beheer (schoon, heel, veilig, tuinen) in de wijken door wijkbeheerders van Eigen Haard in samenwerking met de partners in de wijk beter aangestuurd en gemonitord kan worden.

7.3 Jaarlijkse schouw

Eigen Haard voert jaarlijks in de complexen met bewonerscommissie een complexschouw uit. De gemeente Amstelveen organiseert wijkshouwen. Daarbij dienen de wijkbeheerder van Eigen Haard, de relevante bewonerscommissie(s), handhaving gemeente, politie en brandweer aanwezig te zijn. De gemeente faciliteert de aanwezigheid van laatstgenoemden. De geconstateerde punten uit de schouwen worden adequaat afgehandeld.

7.4 Veiligheid

Bij nieuwbouw, groot onderhoud, en renovaties zal het Politiekeurmerk Veilig Wonen worden toegepast op die onderdelen waar Eigen Haard direct invloed op heeft. De veiligheid in de openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

7.5 Wateroverlast

Door het verhardten van tuinen krijgen straten en rioleringen bij hevige regen meer te verwerken. Eigen Haard verhardt zelf geen tuinen. Eigen Haard zal huurders met een tuin informeren over de nadelen van het verhardten van tuinen en huurders met een verharde tuin actief aansporen de tuin groener te maken. De gemeente Amstelveen doet dit in algemene zin voor alle inwoners. Eigen Haard gaat in 2021 onderzoeken of het vergroenen van tuinen kan worden opgenomen in een bijlage van het huurcontract. Het mutatiemoment van een woning wordt zoveel mogelijk benut om stenen tuinen te vergroenen. Dit doet Eigen Haard in samenwerking met de Bewonerscommissie, door afspraken te maken met de nieuwe huurder en mogelijk nog de inzet van de oude bewoner.

Jaarafspraken

7.6 Woonoverlast

In 2021 wordt een AVG-proof convenant afgesloten waarin afspraken worden vastgelegd om tot een gezamenlijke aanpak te komen van (ernstige) woonoverlast. Hierbij dient de Amsterdamse treiteraankpak als voorbeeld.

7.7 Woonfraude

In 2020 hebben Eigen Haard en de gemeente Amstelveen samen gewerkt aan een nieuwe datagedreven aanpak van woonfraude in het kader van project Schijnwerper. Hierin wordt meer gekeken naar een of twee buurten per jaar, maar wordt gekeken naar alle woningen van Eigen Haard in de gemeente Amstelveen. Voor deze nieuwe samenwerking is inmiddels ook een document opgesteld als aanvulling op het convenant Schijnwerper en is gestart met de nieuwe werkwijze. In 2021 willen we hier verder vorm aan geven en toewerken naar een nieuwe structurele gezamenlijke aanpak.

8 Financiën

Ambitie en doelstellingen

Ten aanzien van de financiën is de ambitie dat Eigen Haard voldoende financiële mogelijkheden heeft om de geplande activiteiten uit te kunnen voeren. Belangrijk hierbij is de ontwikkeling van de huurinkomsten en de uitgaven aan nieuwbouw, onderhoud en dagelijks beheer. De gemeente Amstelveen kan Eigen Haard hierin faciliteren voor wat betreft grondprijzen, heffingen en achtervanggaranties. Daarnaast drukt de verhuurdersheffing sterk op de meerjarige investeringsruimte.

Achtervang WSW

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 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 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.

Jaarafspraken 2021/2022

8.1 WSW garantie

In 2021 verwachten wij voor de gemeente Amstelveen op basis van de geplande investeringen geen nieuwe WSW garanties nodig te hebben om de investeringen in sociale huurwoningen te realiseren.

9 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. Daarbij willen we zo goed mogelijk bereikbaar zijn voor de huurders, waarbij de lokale verankering voldoende geborgd is. 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 2021-2024

9.1 Bestuurlijk overleg

Partijen hebben minimaal tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg waarin over strategische zaken wordt gesproken.

9.2 Ambtelijk overleg

Partijen overleggen waar nodig op ambtelijk niveau over beleidsmatige als uitvoeringszaken. Het betreft onder andere de volgende zaken:

- Delen van informatie en afstemming beleid van gemeente en Eigen Haard.
- Gezamenlijke beleidsontwikkeling.
- Uitvoering en monitoring prestatieafspraken.
- Voorbereiding bestuurlijk overleg.
- Voorbereiding overleggen regionaal samenwerkingsverband.
- Woonruimteverdelingsafspraken.

9.3 Informatie delen

Gemeente Amstelveen en Eigen Haard delen gegevens die voortkomen uit woningbehoefte- en bewonersonderzoeken. Op basis van het gemeentelijk onderzoek wordt de noodzakelijke omvang van de sociale huurvoorraad gemonitord. Eigen Haard stelt de gemeente gegevens met betrekking tot de mate van schiefwonen in haar woningvoorraad ter beschikking. De gemeente brengt via de gemeentelijke tweejaarlijkse stadspelingen de leefbaarheid van de Amstelveense wijken in beeld, zodat de ontwikkeling over de verschillende jaren zichtbaar wordt. Daarnaast brengt de gemeente Amstelveen periodieke wijkanalyses uit.

9.4 Samenwerking en communicatie

Partijen informeren elkaar actief over communicatie-uitingen met betrekking tot woonbeleid en -uitvoering en trekken gezamenlijk op in uitingen over het gemeentelijk beleid, zoals de verduurzaming van de voorraad en het toegankelijk maken van de voorraad voor ouderen.

Jaarafspraken 2021/2022

9.5 Tussentijdse evaluatie

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 jaarafspraken voor de komende twee jaar (2023 en 2024) worden bijgesteld en kunnen er indien gewenst nieuwe jaarafspraken worden toegevoegd.

9.6 Verslaglegging

Eigen Haard brengt in mei 2021 een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2020. 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 Amstelveen.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën en de resultaten van de huurverhoging in 2020.

10 Slotbepalingen

10.1 Looptijd afspraken

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2025. 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.

10.2 Werkingsgebied

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

10.3 Disclaimer

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 Amstelveen.

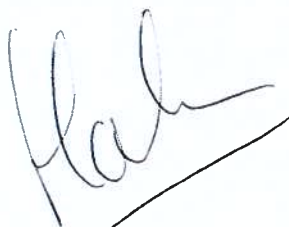
Ondertekening

Amstelveen, 5 maart 2021

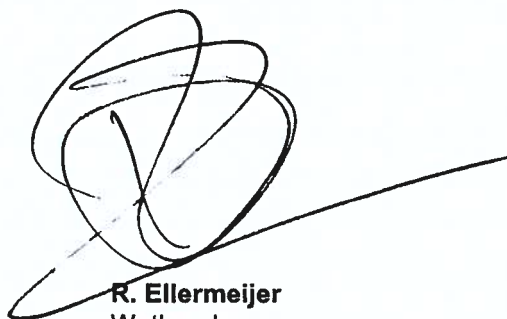
Woningstichting
Eigen Haard

Gemeente Amstelveen

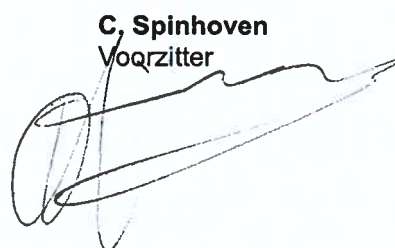
Bewonersraad Amstelveen



A. Halm
Bestuursvoorzitter

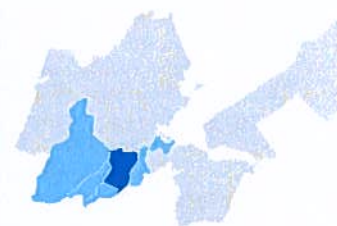


R. Ellermeijer
Wethouder



C. Spinhoven
Voorzitter

Factsheet Wonen in Amstelveen 2019



Amstelveen in het kort

Net als gemiddeld in Amstelland-Meerlanden telt Amstelveen wat minder lage inkomens en wat meer hoge inkomens dan gemiddeld in de MRA. Ruim 18% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (23% gemiddeld in de MRA) en 38% heeft een inkomen van €76.070 of meer (30% gemiddeld in de MRA).

Het koopwoningbezit is relatief laag vergeleken met gemiddeld in Amstelland-Meerlanden, de helft van de woningvoorraad is een koopwoning. In Amstelland-Meerlanden ligt dit op 59%. In tegenstelling tot de deelregio, ligt de nadruk in Amstelveen vooral op het duurdere segment: 25% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €409.000 (13% in Amstelland-Meerlanden en 10% in de MRA).

Het aandeel vrije sector huurwoningen ligt met 23% hoger dan gemiddeld in de deelregio (16%) of de MRA (14%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 24% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is minder dan er in de voorraad aanwezig is (23%). Vrije sectorwoningen werden relatief vaak betrokken (11% corporatie, 25% particulier).

Kerncijfers Amstelveen, 2019

	Amstelveen	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	43.326	154.945	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	42.035	151.451	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	1.702	5.494	48.256
alleenwonenden	37%	32%	39%
stel zonder kinderen	25%	27%	26%
eenoudergezin	8%	8%	8%
stel met kinderen	29%	38%	26%
18-34 jaar	16%	15%	20%
35-54 jaar	36%	36%	36%
55-75 jaar	36%	37%	35%
75 jaar en ouder	12%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	18%	16%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	16%	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	5%	5%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	3%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	10%	9%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	10%	13%	11%
hoogste inkomens > €76.070	38%	35%	30%
sociale huur, corporatie	23%	21%	30%
sociale huur, particulier	7%	5%	8%
vrije sector huur, corporatie**	7%	5%	3%
vrije sector huur, particulier	16%	11%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	1%	5%	9%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	7%	21%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	15%	19%	13%
koopwoning WOZ > €409.000	24%	13%	10%

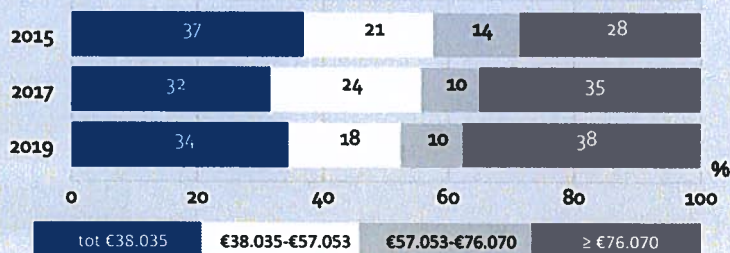
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Amstelveen is de afgelopen jaren toegenomen. Dit aandeel is in 2019 gestegen met 10 procentpunt ten opzichte van 2015. Met name de huishoudens met een laag of een middeninkomen (tot €57.053) zijn afgenomen.

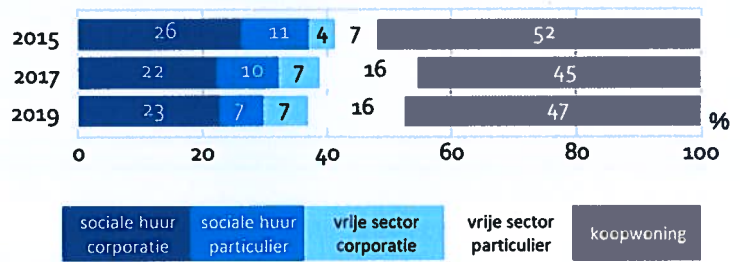
Inkomensverdeling Amstelveen, 2015-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is iets veranderd in de afgelopen jaren in Amstelveen. Het aandeel vrije huur van particulieren is meer dan verdubbeld (van 7% in 2015 naar 16% in 2019). Het aandeel koopwoningen is daarentegen juist iets afgenomen (van 52% naar 47%). De vrije huursector is relatief groot (23%) en valt merendeels in het middeldure segment (13%).

Samenstelling woningvoorraad Amstelveen, 2015-2019 (%)



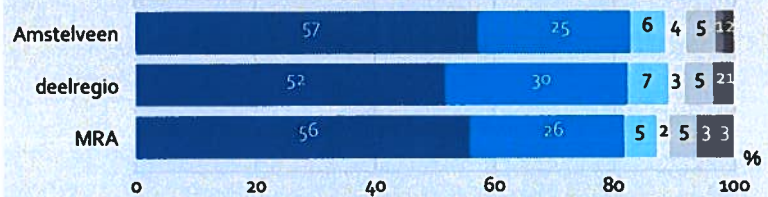
Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huur van corporaties wordt voor 82% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dit is vergelijkbaar aan de situatie gemiddeld in de deelregio en in de MRA. Wel gaat het in Amstelveen wat vaker om de laagste inkomens vergeleken met de deelregio (57% versus 52% gemiddeld in de Amstelland-Meerlanden).

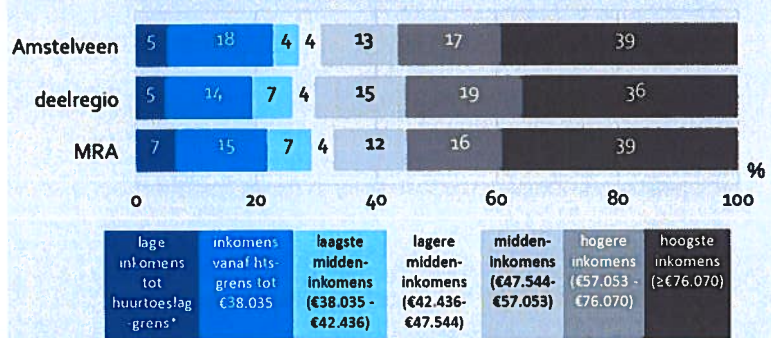
De bewoning van de vrije huursector in Amstelveen is vergelijkbaar met gemiddeld in de deelregio en de MRA.

*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



Bewoning vrije huursector, 2019 (%)

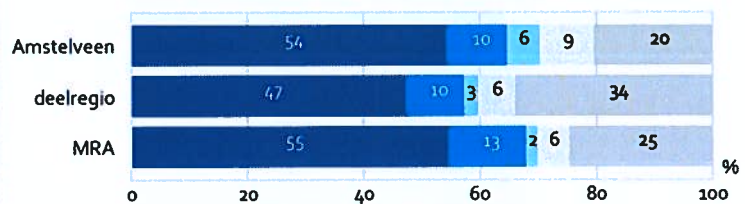


Woonsituatie lage- en middeninkomens

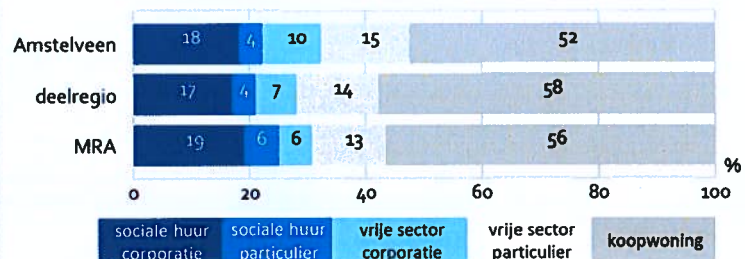
In Amstelveen wonen relatief weinig huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning (20% versus 34% gemiddeld in de deelregio en 25% in de MRA). Zij huren relatief vaak in de vrije sector: vijftien procent van de lage inkomens woont in een vrije sector huurwoning (9% gemiddeld in de deelregio en 8% in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een vrije sector huurwoning (25% versus 19% gemiddeld in de MRA).

Woonsituatie huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035), 2019 (%)



Woonsituatie huishoudens met een middeninkomen (€38.035 - €57.053), 2019 (%)

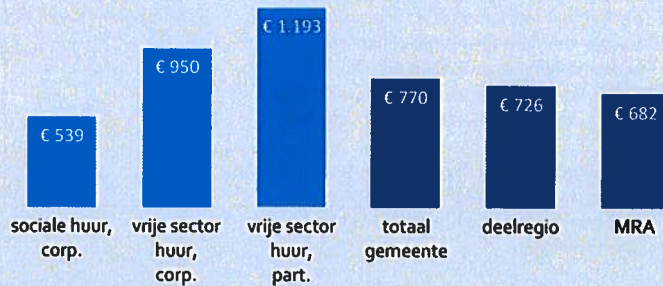


Betaalbaarheid

Gemiddeld betalen huurders in Amstelveen €770 aan kale huur per maand. Dat is lager dan gemiddeld in zowel de deelregio en in de MRA. Recent verhuiste huurders betalen gemiddeld €798. De vrije sector huurprijzen zijn in Amstelveen gemiddeld iets hoger dan gemiddeld in de MRA, voor zowel corporaties (€950 vs. €910) als, in mindere mate, particulieren (€1.193 vs. €1.183).

In Amstelveen zijn eigenaren na belastingaftrek 17% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, net als gemiddeld in de MRA. Huurders zijn na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 29%).

Gemiddelde huur naar huursegment, Amstelveen, 2019 (€)



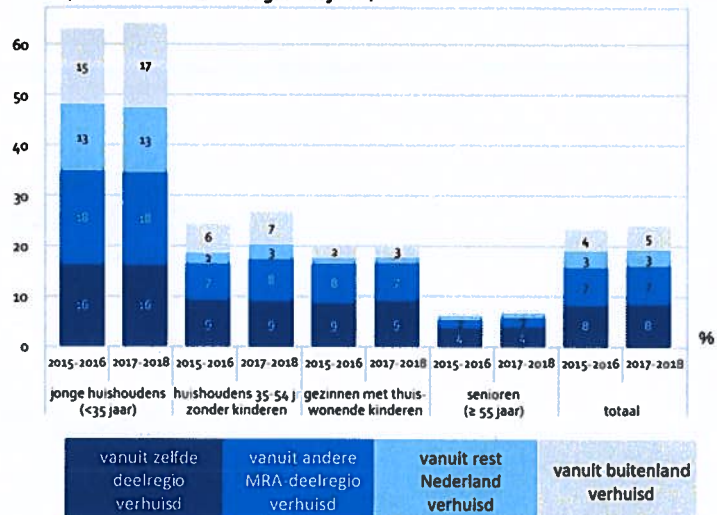
Verhuizingen*

10.500 huishoudens in Amstelveen zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Amstelveen verhuisd. Dat is 23% van alle huishoudens. Dit is iets meer dan in 2015-2016 (22%). Het zijn vooral huishoudens (35-54 jaar) zonder kinderen die vaker zijn verhuisd, zowel binnen Amstelland-Meerlanden als vanuit andere delen van de MRA. Daarnaast zijn er ook meer jonge huishoudens verhuisd vanuit het buitenland.

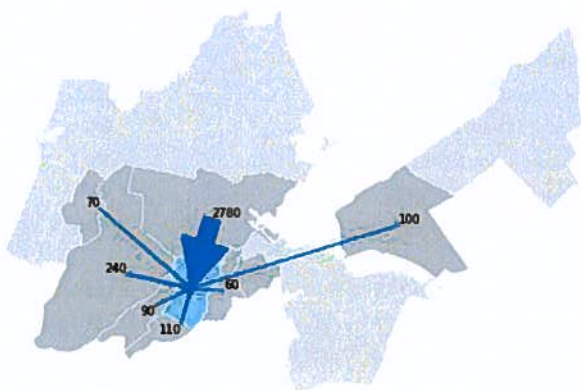
Het aantal starters is relatief stabiel gebleven. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 1.390 starters, in 2015-2016 waren dit er 1.380. Er wordt relatief veel tussen Amstelveen, Amsterdam en Haarlemmermeer verhuisd. Daarnaast vertrekken er relatief veel huishoudens naar Uithoorn en Almere.

*Bron: CBS/ bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Amstelveen naar huishoudenstypen, 2017-2019 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Amstelveen (grootste stromen), 2017-2018



Verhuisstromen van en naar Amstelveen, 2017-2018

binnen Amstelveen: + 3.100
 Vanuit overig MRA naar Amstelveen: +3.610
 vanuit buiten de MRA naar Amstelveen: + 1.460
 vanuit buitenland naar Amstelveen: + 2.130

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Amsterdam: -2.470
 vanuit Amsterdam: +2.780

naar Haarlemmermeer: -220
 vanuit Haarlemmermeer: +240

naar Uithoorn: -360
 vanuit Uithoorn: +110

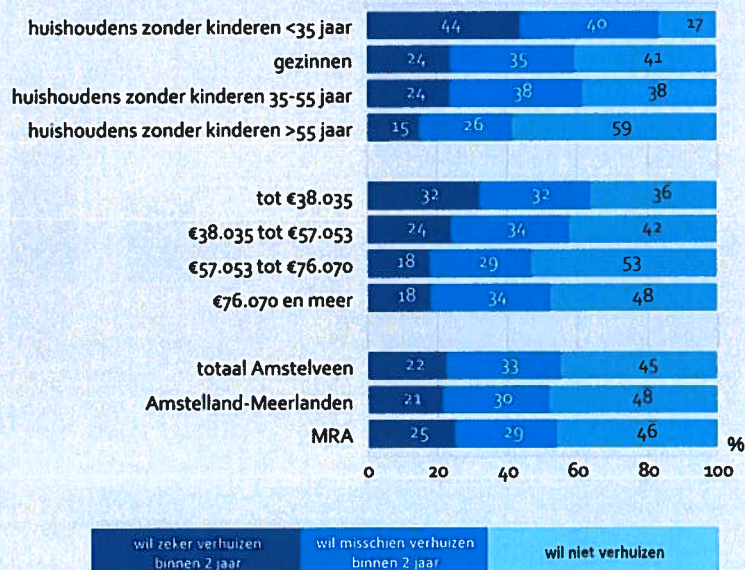
naar Almere: -200
 vanuit Almere: +100

Verhuisgeneidheid

Iets meer dan de helft (55%) van de huishoudens in Amstelveen heeft verhuisplannen; 22% wil zeker verhuizen, een derde misschien. De verhuisgeneidheid in de deelregio is iets lager (51%). Huishoudens zonder kinderen die jonger zijn dan 35 jaar willen het vaakst verhuizen, terwijl huishoudens zonder kinderen die ouder zijn dan 55 jaar het minst vaak willen verhuizen.

Huishoudens met een hoog inkomen (meer dan €57.053) geven relatief minder vaak aan te willen verhuizen dan huishoudens met een lager inkomen.

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Amstelveen, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiscwensen

Bijna drie kwart van de huishoudens in Amstelveen die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (72%). Ongeveer een kwart (27%) van de huishoudens wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Door deze groep wordt elders in Nederland (buiten de MRA), Amsterdam, Utrecht, Haarlem en het buitenland het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 6.700 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Amstelveen te verhuizen. Daarnaast overwegen ruim 6.400 huishoudens die al in Amstelveen wonen binnen de gemeente te verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 20.400 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Amstelveen. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Iets meer huishoudens geven de voorkeur aan een meergezinswoning dan een eengezinswoning (43% tegenover 34%). Verder zoekt men vooral koopwoningen (koop: 60%; huur: 40%). De nadruk ligt op het segment tussen de €279.000 en €409.000.

De meeste huishoudens (45%) die in of naar Amstelveen willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak tussen 60 m² en 100 m². Daarnaast zoekt nog een grote groep (40%) een woning groter dan 100 m².

Verhuiscwensen Amstelveen, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Amstelveen naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	13.700	72
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	300	2
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	5.100	27
Waar wonen huishoudens die naar Amstelveen willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	13.700	83
buiten de gemeente	6.700	17
totaal	20.400	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	6.400	34
meergezinswoning	8.000	43
beide	4.300	23
Wat zijn hun woonwensen?		
sociale huur huur tot €720	4.800	27
middeldure huur €720-€1.009	1.800	10
dure huur €1.009 en meer	400	2
betaalbare koop tot €279.000	2.000	11
dure koop €279.000 - €409.000	4.900	28
duurste koop €409.000 en meer	3.800	21
Wat zijn hun woonwensen?		
woonoppervlak tot 60m ²	2.800	15
woonoppervlak 60-100m ²	8.400	45
woonoppervlak >100m ²	7.400	40

Verhuisredenen: keuze voor Amstelveen

De meest genoemde reden (28%) om naar of binnen Amstelveen te willen verhuizen, is vanwege de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de historie/sfeer. Daarnaast wordt er ook vaak aangegeven dat men rustiger wil wonen of er is opgegroeid (beiden 26%). Dat men in een kleinere of grotere plaats wil wonen, wordt het minst vaak als reden genoemd door de verhuisgeniegnen die binnen of naar Amstelveen willen verhuizen.

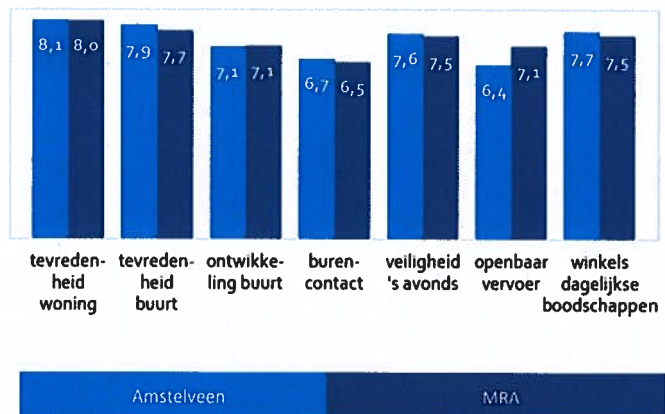
Redenen waarom men binnen/naar Amstelveen wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Amstelveen geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over het algemeen zijn er nauwelijks verschillen in tevredenheid tussen bewoners in Amstelveen en gemiddeld in de MRA. Wel wordt het openbaar vervoer aanzienlijk lager beoordeeld door bewoners in Amstelveen (6,4 tegenover 7,1 in de MRA). In Amstelveen Nieuw-Zuid is men met een 5,9 hier het minst tevreden mee.

Leefbaarheidscijfers Amstelveen, 2019 (rapportcijfer 1-10)

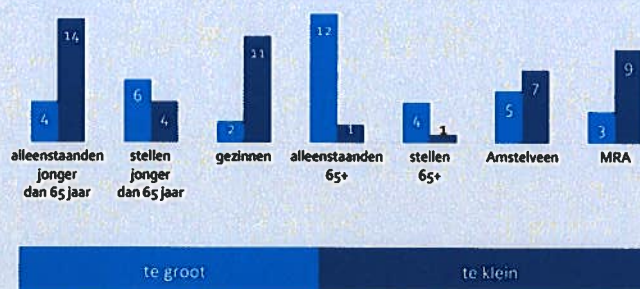


Passend wonen

De woningen in Amstelveen worden iets minder vaak als te klein beoordeeld dan gemiddeld in de MRA (7% vs. 9%). Van de huishoudens in Amstelveen vinden vooral alleenstaanden die jonger dan 65 jaar zijn (14%) en gezinnen (11%), dat hun woning krap is. Alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar geven nauwelijks aan dat hun woning te krap is (beiden 1%).

In Amstelveen wordt de woning iets vaker als te groot beoordeeld in vergelijking met de MRA (5% vs. 3%). Alleenstaanden ouder dan 65 jaar geven met 12% het vaakst aan dat zij hun woning te groot vinden.

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



Wonen en ouder worden

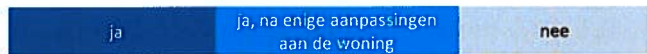
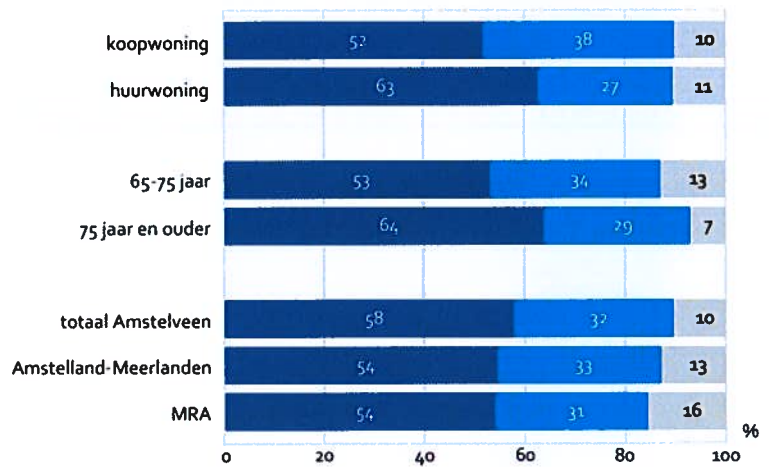
In Amstelveen is 28% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Nieuw-Zuid is de meeste vergrijsde kern van Amstelveen, hier ligt dit aandeel op 33%.

Ongeveer zes op de tien (58%) 65-plussers in Amstelveen vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is iets hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beiden 54%). Een op de tien vindt dat zij in een woning wonen die niet geschikt is om oud in te worden.

De 65-plussers die in een huurwoning wonen, geven relatief vaker aan dat ze in een woning wonen die levensloopbestendig is (63%), vergeleken met 65-plussers die in een koopwoning wonen.

Verder vinden 75-plussers hun woning vaker geschikt om oud in te worden dan 65-plussers (64% tegenover 53%).

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

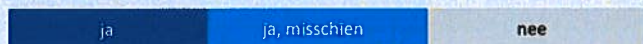
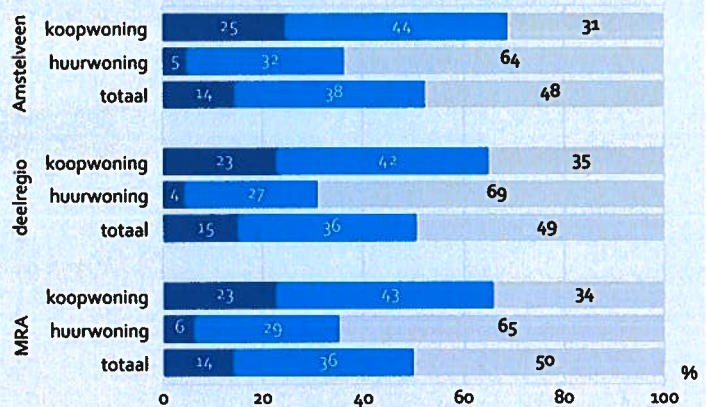


Wonen en duurzaamheid

Over het algemeen zijn huishoudens in Amstelveen net zo vaak bereid om in verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen dan in de deelregio en de MRA. 14% is hier toe bereid en 38% is *misschien* hiertoe bereid. Bijna de helft (48%) is hier niet toe bereid.

Doorgaans zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dat is ook het geval in Amstelveen. Van de bewoners van een koopwoning is een kwart bereid te investeren in verduurzaming van de woning, voor bewoners van een huurwoning is dit slechts 5%

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 Amstelveen

In Amstelveen hebben er 1.702 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 367 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 802 respondenten in Amstelveen 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 Soufyan Ahamiane
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042

