

Prestatieafspraken Ouder-Amstel

2020



17 december 2019

Inhoud

1.	Speelveld van de prestatieafspraken	3
2.	Beschikbaarheid Woningvoorraad	6
3.	Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad en het middensegment	11
4.	Specifieke doelgroepen	13
5.	Kwaliteit en Duurzaamheid	15
6.	Leefbaarheid en participatie	18
7.	Woonruimteverdeling	20
8.	Waarborgfonds Sociale Woningbouw	21
9.	Monitoring van de afspraken	22
10.	Slotbepalingen	23

Bijlage 1:	Factsheets woningmarkt Ouder-Amstel (WiMRA 2017)
Bijlage 2:	Overzicht woonruimteverdeling
Bijlage 3:	Bod Eigen Haard 2020

1. Speelveld van de prestatieafspraken

Aanleiding prestatieafspraken

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Hoeksteen van deze hervorming is de lokale verankering van het volkshuisvestelijke beleid. De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Onderdelen van de waarborg betreffen de kwaliteit van de sociale huisvesting, het beperken van de financiële risico's en het regelen van een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van prestatieafspraken.

Meerjarige ambities en jaarlijkse concrete afspraken

Het maken van prestatieafspraken gebeurt volgens een cyclus. Voor een periode van 4 jaar stellen we een gezamenlijke ambitie op. Daarmee wordt de richting aangegeven van de jaarlijks te maken prestatieafspraken. In de jaarlijkse afspraken wordt concreet vastgelegd welke partij wat gaat realiseren. Voorafgaand aan de jaarlijkse afspraken vindt een evaluatie plaats van de gemaakte afspraken van het jaar ervoor. In onderstaande figuur is de cyclus van de prestatieafspraken weergegeven.

In dit document worden per thema de ambities voor de komende 4 jaar verwoord. Deze blijven gedurende de convenant periode gehandhaafd. Per thema maken partijen concrete afspraken voor 2020.



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 1672 woningen (peildatum 1 januari 2018) 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. Voldoende aanbod van woningen in de middelste vrije sector huur bevordert doorstroom vanuit het sociale segment en draagt daarmee positief bij aan de beschikbaarheid van sociale huisvesting.

Op 28 juni 2019 heeft Eigen Haard het bod voor de prestatieafspraken toegestuurd aan de gemeente Ouder-Amstel en de Huurdersvereniging Ouder-Amstel. In dit bod geeft Eigen Haard aan wat zij in 2020 concreet wil gaan bijdragen aan het realiseren van de speerpunten uit de gemeentelijke woonvisie.

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 in de Waver, Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel

Gemeente Ouder-Amstel

De gemeente Ouder-Amstel heeft het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid opgesteld. In dat beleid geeft zij de speerpunten aan op het gebied van wonen. De gemeentelijke Woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken die gemeente, huurdersvereniging en corporaties met elkaar maken over de lokale woonopgave. De huidige Woonvisie is eind 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.

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, worden met hen ook afspraken gemaakt over hun bijdragen aan de ambities uit de woonvisie. Stadgenoot heeft slechts twaalf woningen en daarmee worden daarom 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.

Toekomstige spelers Ouder-Amstelse woningmarkt

Naast de huidige woningcorporaties, huurdersorganisatie, investeerders en particuliere woningbezitters is het in de toekomst mogelijk dat er nieuwe spelers toetreden op de woningmarkt in Ouder-Amstel.

Woningmarktregio

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'.

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
- Huisvestings- en doelgroepenverordening Ouder-Amstel 2019

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 2017 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.

2. Beschikbaarheid Woningvoorraad

Ambitie

Het aandeel sociale huurwoningen van de woningcorporaties (25%) in de gemeente Ouder-Amstel is kleiner dan het aandeel huishoudens (30%) met een inkomen < € 39.055 (prijspeil 2020). Volgens het WiMRA 2017 bestaat 6% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen in het particuliere segment. Omdat de gemeente met de particuliere verhuurders nog geen afspraken heeft over het behoud van deze woningen in het sociale segment, bestaat er een groot risico dat veel van deze woningen bij mutatie in het middenhuur segment terecht komen. Volgens het WiMRA 2015 lag het aandeel sociale huurwoningen van corporaties en particuliere verhuurders samen op 36%. Volgens het WiMRA 2017 is dit nu (25%+6%) 31%. Dit geeft duidelijk aan de aandacht die er bij nieuwe ontwikkelingen moet zijn om tenminste 30% in het sociale segment te realiseren. Hierdoor en vanwege het kleine aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt, blijft de druk op de sociale huurwoningmarkt in Ouder-Amstel hoog.

Ook voor de groep woningzoekenden, met een inkomen vanaf € 39.055 euro tot ca. € 53.068 - € 61.707 is het lastig om snel een geschikte woning te vinden. Dit inkomen biedt financieel onvoldoende ruimte om een woning te kopen in de betreffende kernen. Partijen zetten daarom in om de beschikbaarheid voor deze doelgroep de komende jaren te verbeteren door middel van huurwoningen tot maximaal € 878,- in Duivendrecht en maximaal € 1.032,- in Ouderkerk aan te bieden. Daarbij streven we een zogenaamd dynamisch evenwicht na. Dat betekent dat we woningen vanuit de sociale huur liberaliseren voor de groep tussen de € 39.055 en € 61.707 en ook nieuwe sociale huurwoningen toevoegen voor inkomens onder de € 39.055.

De gezamenlijke ambitie is om het aantal sociale huurwoningen per saldo op peil te houden, waarbij in de woonvisie 2016 een ondergrens van 30% sociaal wordt gehanteerd over de gehele gemeente. Het vergroten van de beschikbaarheid van (vrijkomende) woningen voor de primaire doelgroep tot € 39.055 kan op verschillende manieren worden gerealiseerd: nieuwbouw, liberalisatie en stimulering doorstroming.

Nieuwbouw- en projectontwikkeling

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. Om tevens bij te dragen aan de regionale woningbehoefte, wordt ruimte gezocht op grotere locaties als De Nieuwe Kern.

Partijen hebben een aantal gezamenlijke en samenhangende ambities ten aanzien van de ontwikkeling van de huurvoorraad:

- Nieuwbouw in de sociale sector toevoegen om de kwaliteit en samenstelling van de bestaande voorraad te kunnen verbeteren, meer verhuisbewegingen te genereren en meer Ouder-Amstelse starters te bedienen. Bij voorkeur wordt de sociale huur ontwikkeld door corporaties omdat wij daarmee jaarlijks prestatieafspraken maken. Vanwege de huidige positie van Eigen Haard in Ouder-Amstel en de grote mate van betrokkenheid, is Eigen Haard hierin de belangrijkste partij.
 - De sociale huurvoorraad doelmatiger bestemmen: nieuwbouw zorgt voor uitstroom, maatwerk voor senioren, voorrang voor Ouder-Amstelse woningzoekenden.
 - Nieuwbouw voor het middensegment realiseren.
-

Onderstaand een overzicht van lopende en toekomstige projecten in de gemeente met een indicatie van het aantal te realiseren woningen:

kern	locatie	aantal woningen	verwachte oplevering	bijzonderheden
Duivendrecht	't Reigersbosch		2018	Woonzorg/Camelot, voor periode van 10 jaar
Ouderkerk	Burg. Stramanweg	34	2018	Eigen Haard: 23 sociale huur & 11 middenhuur
Ouderkerk	Van der Looskwartier	+ 0-12 won	2020	Eigen Haard : 26 woningen sloop/nieuwbouw; fase 2, 12 woningen renovatie.
Duivendrecht	Zonnehof	129	2019	Particulier: 14 egw + 115 app (55-90m2); min 20% sociale huur
Duivendrecht	Azaleastraat, Begoniastraat, Korenbloemstraat	78		Eind Q1 2019 voorstel Eigen Haard mbt aanpak.
Ouderkerk	Compier terrein	Ca 20	2020	Particulier: egw + min. 30% sociale huur
Ouderkerk	Manege terrein	Ca 30	2021	Particulier: egw + min. 30% sociale huur
Ouderkerk	Centrum ontwikkelingen, div. locaties	Ca 70	2021	Particulier: mn app + min. 30% sociale huur
De Nieuwe Kern		Ca 4500	Vanaf 2023 en verder	Minimaal 30% sociale huur
Amstel Businesspark Zuid		Ca 2000	2021	Minimaal 30% sociale huur
Entrada		Ca 1000	2021	Minimaal 30% sociale huur

Afspraken

2.1

Partijen onderzoeken de mogelijkheden/locaties waar (tijdelijke) wooneenheden voor jongeren/studenten/ starters kunnen worden gerealiseerd en als zodanig gelabeld kunnen worden. De gemeente onderzoekt met de grondeigenaren van De Nieuwe Kern de mogelijkheden voor (tijdelijke) wooneenheden voor jongeren/studenten/ starters. Daarnaast zal ook gekeken worden naar andere locaties zoals de brandweerkazerne.

2.2

De gemeente heeft in de huisvestingsverordening de voorkeurspositie van corporaties opgenomen. Hierbij is een inspanningsverplichting gerealiseerd om, indien er nieuwbouwwoningen in het sociale segment of vrije sector huur middensegment worden ontwikkeld op een locatie waarvan de gemeente geen eigenaar is, de ontwikkelaar in een zo'n vroeg mogelijk stadium in contact te brengen met Eigen Haard, voor zover dit juridisch mogelijk is.

2.3

De gemeente heeft in de huisvestingsverordening de voorkeurspositie van corporaties opgenomen. Hierbij is een inspanningsverplichting gerealiseerd voor commerciële partijen om voor nieuwbouwwontwikkelingen de sociale woningbouw te laten ontwikkelen en/of beheren door een toegelaten instelling in het algemeen, en Eigen Haard in het bijzonder.

2.4

(Potentiele) locaties waar ook sociale huur en/of middensegment huur kan worden ontwikkeld, worden in eerste instantie op bestuurlijk niveau gedeeld en besproken door partijen.

2.5

Wanneer Eigen Haard optreedt als (deel)ontwikkelaar van een nieuwbouwlocatie zal bestuurlijk overleg gebruikt worden om concrete afspraken te maken over het te bouwen programma.

2.6

Het huidige grond(prijs)beleid van de gemeente wordt gehanteerd voor de realisatie van de nieuwbouw sociale huur.

Verkoop sociale huur

Gezien de druk op de sociale huurmarkt zijn partijen terughoudend in de verkoop van bestaande bouw. Belangrijkste reden om te verkopen is volkshuisvestelijk, waarbij bij voorkeur wordt verkocht in wijken of buurten waar het aandeel sociale huur relatief nog groot is en er in meer of mindere mate een leefbaarheidsprobleem is. Doel van de verkoop is dan om meer menging te krijgen in een wijk of buurt.

Afspraken

2.7

Partijen treden in overleg over de verkoop van bestaande bouw, indien daar volkshuisvestelijk aanleiding voor is. Gezamenlijk wordt bepaald welke complexen hiervoor in aanmerking komen. In 2020 worden geen woningen verkocht, zolang er geen substantiële en aantoonbare leefbaarheidsproblemen zijn in een wijk.

Doorstroom bevorderende maatregelen

Aangezien de zelfstandig wonende ouderen kwantitatief in de grootste doelgroep (blijven) vallen en een deel van hen nog in een grote huurwoning woont, kan de gewenste doorstroming van deze ouderen gestimuleerd worden door kleinere en beter passende woningen aan te bieden die vlak bij voorzieningen liggen. Daarnaast zien we dat in Ouder-Amstel een aanzienlijk deel van de woningvoorraad (40%) door de midden en hogere inkomens wordt bewoond (> € 42.436). Een deel van deze groep willen partijen graag laten doorstromen naar een beter passende woning, om uiteindelijk weer een sociale huurwoning beschikbaar te maken. Partijen hebben verschillende instrumenten om deze doorstroming te bevorderen.

Afspraken

2.8

Eigen Haard maakt gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt met de huurderskoepel Alert besproken tijdens het formele adviestraject van de jaarlijkse huurverhoging. De gemeente wordt geïnformeerd over de uitkomsten hiervan.

2.9

De extra huurinkomsten die voortvloeien uit de huurverhoging voor hogere inkomens – voor het totale bezit van Eigen Haard – worden gebruikt voor investeringen in duurzaamheid, waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Zij tellen daarmee niet mee voor de hoogte van de huursom. Eigen Haard maakt deze extra huurinkomsten in 2020 inzichtelijk.

2.10

Eigen Haard past Van Groot naar Beter toe in de gemeente Ouder-Amstel. Het succes van deze regeling hangt mede af van de bekendheid ervan en het aanbod van geschikte woningen:

- gemeente en Huurdersvereniging gaan een inspanningsverplichting aan om de regeling onder zoveel mogelijk potentiële huurders onder de aandacht te brengen door verschillende communicatiemiddelen in te zetten.
- partijen gaan in 2020 gezamenlijk bezien of er aanpassingen in de regeling nodig zijn.
- de gemeente gaat in 2020 onderzoeken of de regeling regionaal kan worden ingezet, dat wil zeggen dat huurders ook naar een andere gemeente (waar Eigen Haard woningen heeft) kunnen verhuizen met VGNB.

2.11

Partijen zorgen ervoor dat de regeling Van Groot naar Beter wordt opgenomen in de nieuwe versie van WoningNet zoals dat ook in Amsterdam het geval is. Daarbij maken partijen ook afspraken over de volgordebepaling.

2.12

Partijen onderzoeken de mogelijkheden om bestaande en nieuwe regelingen voor passend wonen nog effectiever in te zetten met als doel de doorstroming verder te bevorderen. Partijen verkennen daarbij welke nieuwe instrumenten daarvoor ontwikkeld kunnen worden.

Liberaliseren sociale huur

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. Omdat private beleggers op dit moment nog beperkt in middelde huur tot € 878 - € 1.032 investeren in de gemeente, willen we dit segment door liberalisatie van sociale huur alsnog creëren. Hiermee willen we tevens de doorstroming uit de sociale huur vergroten en daarmee uiteindelijk ook de slaagkans van lage inkomens vergroten. Op dit moment is circa 5% van de voorraad van Eigen Haard geliberaliseerd. De ambitie van Eigen Haard is om uiteindelijk 16% van de totale voorraad in het middensegment te verhuren.

Bij de selectie van de te liberaliseren woningen is rekening gehouden met de betaalbaarheid van middeninkomens. Daarbij wordt ook rekening gehouden met een evenwichtige spreiding naar buurten en wijken.

Afspraken

2.13

Eigen Haard liberaliseert vanuit de sociale huurvoorraad jaarlijks maximaal 12% van de vrijkomende huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 878 in Duivendrecht en maximaal € 1.032 in Ouderkerk aan de Amstel. Hiermee wordt er woningaanbod voor middeninkomens gecreëerd.

2.14

Eigen Haard verhuurt de middensegment huur aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 61.707. 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 € 61.707 toegewezen in het middensegment als zij een sociale huurwoning achterlaten.

2.15

De gemeente gaat een inspanningsverplichting aan om afspraken te maken met eigenaren van vrije sector huurwoningen om deze met voorrang te verhuren aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in Ouder-Amstel achterlaten. Dit geldt ook voor nieuwbouw.

3. Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad en het middensegment

Ambitie

Betaalbaarheid is meer dan ooit een belangrijk onderwerp binnen de volkshuisvesting. Onder andere door de nieuwe Woningwet is er een aantal maatregelen genomen die de betaalbaarheid voor zittende huurders en nieuwe huurders verbetert. De invoering van de huursom en de passendheidstoets zijn hierbij de belangrijkste maatregelen. Daarbij heeft Eigen Haard middels haar portefeuille strategie ook een nieuwe weg ingeslagen, waarbij betaalbaar wonen als hoogste prioriteit is aangewezen. Partijen streven ernaar om sociale huurwoningen aan te bieden in verschillende huurklassen voor verschillende inkomensgroepen. Daarbij regelt de passendheidstoets de match tussen inkomen en huur voor nieuwe huurders.

Huurprijsbeleid: Inzet huursombenadering

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die relatief goedkoop zijn, krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie (de huursom). Vanaf 2017 vallen ook de huurstijgingen door huurharmonisatie binnen de maximale huursom. Deze is vastgesteld op inflatie + 1%.

Passend en betaalbaar toewijzen

Uitgangspunt is dat bewoners een huur betalen die past bij hun inkomen. Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen (€ 619,01 en € 663,40, prijspeil 2020). Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. Doel van deze regeling is dat nieuwe huurders niet een dure huurwoning accepteren, maar één die past bij het inkomen.

Afspraken

3.1

Het wetsvoorstel 'wijziging huursomstijging' ligt momenteel ter instemming bij de Tweede Kamer. Als deze nieuwe wet van kracht is krijgt Eigen Haard de mogelijkheid om de huursom van de sociale huur boveninflatoir (maximaal 1 procentpunt) te verhogen. Óf toepassing, en zo ja wat de exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) zal zijn van de boveninflatoire huurverhoging wordt met de huurderskoepel Alert tijdens het formele adviestraject van de jaarlijkse huurverhoging apart overeengekomen. Hierbij kan differentiatie met het oog op lokale verschillen binnen het werkgebied van Eigen Haard aan de orde zijn.

3.2

Eigen Haard zet zich in om zoveel mogelijk passend toe te wijzen. Wanneer er sprake is van een acuut woonprobleem, en de huur niet passend is, wordt de huur passend gemaakt door deze te verlagen.

3.3

Partijen gaan in 2020 samenwerken in een pilot "Vroeg erop af" ter voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzetting. Betalingsachterstanden bij huur zijn onderdeel van deze pilot. De deelnemende signaalpartners hebben hiervoor in 2019 een AVG-proof convenant ondertekend voor de duur van de pilot.

Middensegment
Afspraken

3.4

Eigen Haard realiseert door nieuwbouw en vanuit liberalisatie woningaanbod voor midden inkomens tot maximaal € 61.707. 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 en hebben een maximale huurprijs van € 878,- in Duivendrecht en tot € 1.032,- in Ouderkerk. Jaarlijks wordt gerapporteerd over het huurniveau van de middensegment huurwoningen. Over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging worden jaarlijks op concern niveau afspraken gemaakt met Alert. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep met een middeninkomen op de lange termijn blijft hierbij van belang.

4. Specifieke doelgroepen

Ambitie

Onze brede doelgroep zijn woningzoekenden, die geen alternatieven hebben in de koopmarkt. Dit betreft de groepen met een inkomen tot € 53.068 in Duivendrecht en € 61.707 in Ouderkerk aan de Amstel. Daarbinnen is een aantal specifieke doelgroepen te noemen die extra aandacht nodig hebben, 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.

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 verstaan we onze inwoners tussen de 18 en 28 jaar.

Afspraken

4.1

Eigen Haard heeft 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. Elk jaar wordt gemonitord hoeveel woningen er worden toegewezen aan jongeren uit de eigen gemeente. De gemeente maakt zich zorgen wat er na afloop van het contract met de jongeren gebeurt. Op het moment dat er in 2020 contracten aflopen, gaan partijen bekijken of deze zorgen terecht zijn.

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 een aantal instrumenten beschikbaar.

Afspraken

4.2

Ter bevordering van de doorstroming van senioren, past Eigen Haard Van Groot naar Beter toe in de gemeente Ouder-Amstel. Zie ook afspraak 2.10

4.3

De gemeente Ouder-Amstel heeft voor 2020 geen verhuiskostenvergoeding beschikbaar voor de regeling Van Groot Naar Beter. Over de gevolgen hiervan gaan de gemeente en Eigen Haard in Q1 2020 met elkaar in gesprek.

4.4

Eigen Haard maakt jaarlijks een inventarisatie van complexen die in aanmerking komen voor het toegankelijkheidsprogramma. Per jaar wordt bekeken of en hoeveel complexen daarvoor in aanmerking komen. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan scootmobielplaatsen en oplaadpunten met name in de Zonnehof.

Statushouders

De gemeente is wettelijk gezien verantwoordelijk voor het uitvoeren van de rijksaankstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders uit. 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 statushouders. Met het oog op het goed verlopen van de integratie wordt ook ingezet op een gespreide huisvesting van de statushouders. Binnen de ruimte die de taakstelling geeft, wordt er gestreefd naar een evenwichtige spreiding tussen Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht.

Ook wordt gestuurd op passende toewijzing van statushouders. Dat wil zeggen dat alleenstaande statushouders zo veel mogelijk in kleinere woningen worden gehuisvest. Hiervoor is het nodig dat er zoveel mogelijk inzicht is in de status van de nareizigers van de alleenreizende statushouders .

Afspraken

4.5

Partijen gaan indien nodig en minimaal jaarlijks in overleg met elkaar over de realisatie van de taakstelling en bekijken hierin of de gewenste spreiding over wijken en complexen in Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht.

4.6

Vanwege het substantieel aandeel in de sociale woningvoorraad, heeft Eigen Haard de eerste verantwoordelijkheid voor huisvesting van statushouders.

4.7

De gemeente spant zich in om de integratie van de statushouders te bevorderen. Huurdersvereniging en Eigen Haard ondersteunen de gemeente daarbij

5. Kwaliteit en Duurzaamheid

Ambitie

Partijen delen een aantal ambities en doelstellingen op het gebied van duurzaamheid:

1. Van energiezuinig naar CO2 neutraal in 2050.
Woningen en bedrijfsruimten zijn of worden zo energiezuinig als mogelijk en we beperken het gebruik van fossiel gas. Partijen streven er naar dat ze energie en CO2-neutraal zijn en in de toekomst wellicht energie leveren en geen aardgas meer gebruiken. Partijen gebruiken duurzame en zo min mogelijk milieubelastende materialen, die hoogwaardig geproduceerd en herbruikbaar zijn. Vrijkomende materialen worden gerecycled. Deze ambitie geldt voor het gehele bezit van Eigen Haard in Ouder-Amstel.
2. Bewoners wonen milieubewust.
De bewoner is zich bewust van de invloed van zijn eigen handelen op zijn energiegebruik en gebruikt daardoor niet alleen minder energie, maar verlaagt ook zijn energierekening. Een woning is pas energiezuinig als de bewoners de woning op de juiste manier gebruikt.

Verduurzaming bestaande voorraad

Afspraken

5.1

Eigen Haard realiseert nieuwbouwwoningen in Ouder-Amstel met een EnergiePrestatieCoëfficiënt van 0,4 of beter (=lager) en anticipeert op de BENG-norm, zoals die naar verwachting ingaat per 1-1-2020 . Bij renovatie minimaal twee indexstappen en streeft naar een energie-index van 1,4 (voorheen energielabel B). Partijen verkennen gezamenlijk de mogelijkheden om een project van Eigen Haard te selecteren waarbij middels "Nul op de meter" ervaring wordt opgedaan met zogenoemde energienoteerbare woningen.

5.2

De planvorming voor de 78 woningen in de Begoniastraat, Korenbloemstraat en Aza-leastraat wordt in overleg met de bewonerscommissies en de gemeente in 2020 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.

Zonnehof aardgasvrij

Eigen Haard heeft in deze buurt vijf verouderde grote gasgestookte collectieve ketelhuizen die aan circa 550 woningen verwarming en warm tapwater leveren. Deze ketelhuizen moeten gerenoveerd worden. Dit is het moment om deze ketelhuizen aardgasvrij te maken en aan te sluiten op stadswarmte. Eigen Haard en Nuon Warmte zijn hierover in gesprek. Realisatie draagt positief bij aan de invulling van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en het nog door de gemeente op te stellen energie transitieplan. Uitgangspunten zijn dat de warmtekosten voor de huurder niet duurder mogen zijn dan gaskosten van de gerenoveerde ketelhuizen. Het vastrecht warmte ten laste van Eigen Haard mag niet duurder zijn dan de vermeden onderhoudskosten. Dit resulteert in hogere eenmalige kosten van € 360.000 incl. btw ten opzichte van de renovatiekosten.

Afspraken

5.4

Eigen Haard, Nuon Warmte en de gemeente gaan gezamenlijk onderzoeken hoe de eenmalige kosten ad € 360.000,- kunnen worden gefinancierd.

Bewustwording en informeren huurders over duurzaamheid

Afspraken

5.5

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.

- Eigen Haard geeft haar huurders na renovatie en verduurzaming een energieadvies.
- De wijkbeheerders zijn getraind om advies te geven.
- Eigen Haard zoekt samenwerking met lokale partners om energiecoaches in te zetten. Daar waar nog geen lokale partijen actief zijn op dit gebied, gaan we gezamenlijk op zoek.

5.6

Eigen Haard, de gemeente Ouder-Amstel en HV Ouder-Amstel gaan samen kijken hoe huurders te informeren over wat zij zelf kunnen doen aan energiebesparing. Het is hierbij belangrijk dit laagdrempelig en concreet te houden, zodat huurders het nut er ook zoveel mogelijk van gaan inzien. Mogelijkheden zijn een extra nieuwsbrief over energiebesparing of een expert op de jaarvergadering.

5.7

Eigen Haard zet bij renovatieprojecten het woonlastenmodel in. Hierbij worden huurders geïnformeerd over betaalbare woonlasten, rekening houdend met energielasten en de samenstelling van het huishouden.

Zonnepanelen

In nieuwbouw, bij renovatie en de SAVE-aanpak wordt indien mogelijk gebruik gemaakt van zonnepanelen. Voor de bestaande bouw geldt onderstaande afspraak.

Afspraken

5.8

Eigen Haard wil in de loop van 2020 complexgewijs aan huurders van eengezinswoningen zonnepanelen aanbieden. 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 nieuwe regeling neemt Eigen Haard zelf het initiatief op basis van een complexgewijze aanpak, zodat het tempo hoger wordt en er meer zonnepanelen worden geplaatst.

5.9

Op basis van de opgedane ervaring bij de eengezinswoningen wordt in 2020 in samenwerking met de gemeente onderzocht of deze nieuwe regeling is uit te breiden naar meergezinswoningen. Hierbij wordt ook de financiering en de kostenverdeling meegenomen. Dit in het licht van het wegvallen van de landelijke STEP-subsidie.

Inzet subsidies tbv duurzaamheid

Afspraken

5.10

Gemeente Ouder-Amstel gaat een inspanningsverplichting aan om mogelijke overheidssubsidies binnen te halen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zet de gemeente zich proactief in om de aanvraag van dergelijke subsidies ook kenbaar te maken aan Eigen Haard.

Duurzame Leefomgeving

Behalve aandacht voor de energiezuinige woningen en een energiebewust gebruik van de woning hebben partijen ook aandacht voor andere aspecten die bijdragen aan een duurzame leefomgeving. Te denken valt daarbij onder andere aan klimaatadaptatie en mobiliteit.

Afspraken

5.11

De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van een Regionale Energie Strategie en de (lokale) warmtetransitievisie. Eigen Haard participeert hierin regionaal en lokaal.

6. Leefbaarheid en participatie

Ambitie

Het uitgangspunt is schone, hele en veilige woningen en wijken in Ouder-Amstel. Daarbij stimuleren partijen het eigenaarschap bij de bewoners. Leefbaarheidsinspanningen zijn namelijk duurzamer als de bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen. Daarom stimuleren partijen dat bewoners zelf schoonmakers controleren en zaken organiseren. Daarin faciliteren partijen hen zoveel mogelijk. Kwetsbare bewoners worden geholpen. Dat gebeurt samen met zorgpartijen, instellingen en wijkpartners. Activiteiten van bewonerscommissies worden gestimuleerd. Partijen 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 verminderde leefbaarheid uit zich in een verslechterde/verloederde openbare ruimte, verminderde veiligheid (objectief en subjectief) en een eenzijdige samenstelling van bewoners. Partijen willen daarom ook gezamenlijk de komende jaren meer investeren in leefbaarheid in relatie tot de openbare ruimte in dit gebied. Aangezien Eigen Haard er door de nieuwe woningwet minder (financiële) ruimte voor heeft, moeten alle partijen daar aan bijdragen. Daarnaast is de ambitie om wijken met een relatief groot aandeel sociale huur en beneden gemiddelde leefbaarheidsscores meer te mengen.

Afspraken

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 investeren in een goede afstemming en aanpak met betrekking tot leefbaarheid in het Zonnehofgebied.

6.3

Eigen Haard investeert de komende jaren extra op het gebied van veiligheid in het Zonnehofgebied. Het gaat hier zowel om ingrepen als aanpassingen aan de gebouwen om de woonomgeving aantrekkelijker en beter te maken.

6.4

In het inrichtingsplan van de gemeente voor de openbare ruimte van het Zonnehofgebied zijn ook de gronden in eigendom van Eigen Haard meegenomen. Het streven is de gesprekken, o.a. over de financiële bijdrage van Eigen Haard aan de herinrichting in 2019 af te ronden. In het uiterste geval zal dit proces uiterlijk Q1 2020 gereed moeten zijn.

6.5

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 zinvols kunnen doen, zijn voorbeelden hiervan.

6.6

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

6.7

In het inrichtingsplan van de gemeente voor de openbare ruimte van het Zonnehofgebied zijn ook de gronden in eigendom van Eigen Haard meegenomen. Het streven is de gesprekken, o.a. over de financiële bijdrage van Eigen Haard aan de herinrichting in 2019 af te ronden. In het uiterste geval zal dit proces uiterlijk Q1 2020 gereed moeten zijn.

7. Woonruimteverdeling

Ambitie

Ouder-Amstel maakt onderdeel uit van een regionale woningmarkt en landelijke woningmarkt. Vrije vestiging is de basis in de nieuwe Huisvestingswet. Partijen streven naar zoveel mogelijk keuzevrijheid voor woningzoekenden en dus zo min mogelijk interventies in de woningruimteverdeling.

Invulling 25 % lokale vrije beleidsruimte

Slechts 25% van de verhueringen mag met voorrang aan lokaal ingezetenen worden toegewezen. Door regionale samenwerking kunnen gemeenten deze vrije ruimte verhogen naar 50% aan regionaal ingezetenen. Ouder-Amstel gaat hier met een aanpassing van de huisvestingsverordening medio 2019 ook gebruik van maken. Daardoor ontstaat de mogelijkheid maximaal in te zetten op de benutting van het lokale en regionale voorrangslabell.

Afspraken

7.1

Eigen Haard wijst 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe aan lokaal ingezetenen. Bij implementatie van de pilot, die is aangevraagd bij het ministerie van BZK, zal het maximum van deze lokale toewijzingsruimte dienovereenkomstig worden aangepast.

7.2

De gemeente wil in 2020 gebruik gaan maken van de ruggesteunregeling waarbij specifieke doelgroepen uit Ouder-Amstel extra inschrijffaren krijgen waardoor ze meer kans maken op een woning in Ouder-Amstel. Partijen gaan in Q1 2020 in gesprek om te bepalen welke doelgroepen dit betreft en of er nog andere manieren zijn om de kansen voor deze groepen te vergroten.

7.3

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 regionale spelregels om specifieke problemen op te lossen.

7.4

Partijen bespreken jaarlijks de te verwachte toewijzingen naar doelgroep conform schema in bijlage 2. Indien nodig wordt er in overleg met partijen gedurende het jaar bijgestuurd.

8. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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.

Afspraak:

8.1

In 2020 verwacht Eigen Haard voor de gemeente Ouder-Amstel op basis van de (ge-
raamde en gerealiseerde) investeringen in de burgemeester Stramanweg en de Theresia-
buurt een bedrag van € 10 miljoen aan nieuwe WSW garanties nodig te hebben om de
investeringen in sociale huurwoningen te realiseren. Het advies van de gemeente en de
Huurdersvereniging is ook de projecten in Duivendrecht (Azalea-, Korenbloem- en Bego-
niastraat) hierbij te trekken. Dit zal voor meer draagvlak in de Raad zorgen.
De gesprekken hierover zullen in Q1 2020 starten.

9. Monitoring van de afspraken

Ambitie

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

9.1

Eigen Haard brengt in mei 2020 een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2019. 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 in 2019.

9.2

Jaarlijks verschaft Eigen Haard in het Bod inzicht in de energielabels van de woningvoorraad in Ouder-Amstel. De peildatum hiervoor is 1 januari.

9.3

Partijen 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 scheefwonen in haar woningvoorraad ter beschikking.

9.4

In 2020 zullen partijen bij de totstandkoming van de meerjarige afspraken van 2021 t/m 2024, de ambities concreter en meer meetbaar (in kpi's) formuleren.

10. Slotbepalingen

10.1

De in deze prestatieafspraken geformuleerde ambities lopen in principe tot 1 januari 2021 of tot het moment dat de gemeente een nieuwe Woonvisie vaststelt. De concrete prestatieafspraken in deze overeenkomst lopen van 1 januari 2020 t/m 31 december 2020. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.

10.2

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

10.3

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 Ouder-Amstel.

Ouderkerk a/d Amstel, 17 december 2019

Woningstichting Eigen Haard



Mevrouw M. van den Berg
Lid Raad van Bestuur

Gemeente Ouder-Amstel



Mevrouw B. de Reijke
Wethouder

**Huurdervereniging
Ouder-Amstel**



Mevrouw W. Post
Voorzitter

Bijlage 1 Factsheets woningmarkt Ouder-Amstel (WiMRA 2017)

Fact sheet Wonen in Ouder-Amstel 2017

Ouder-Amstel in het kort

Er wonen 5.900 huishoudens in Ouder-Amstel. De grootste groep is alleenwonend, al ligt hun aandeel (32%) lager dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (MRA, 39%). Ouder-Amstel telt relatief meer gezinnen met kinderen: 30% vergeleken met 26% in de MRA gemiddeld. Het aandeel huishoudens met kinderen ligt wel lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (32%).

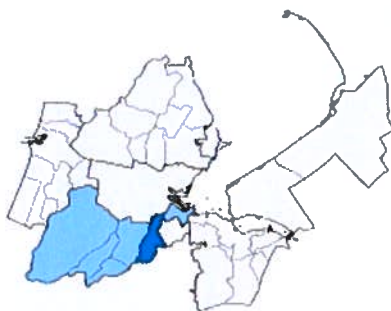
De bevolking is ouder dan gemiddeld in de MRA: 41% is tussen de 55 en 75 jaar oud (33% in de MRA). Ouder-Amstel telt minder jonge huishoudens tussen de 18 en 34 jaar (17%) vergeleken met de MRA (20%). Ouder-Amstel telt relatief veel huishoudens met hoge inkomens en relatief weinig met lage inkomens. Zesendertig procent heeft een inkomen van 2x modaal of meer (27% gemiddeld in de MRA) en dit aandeel is toegenomen. Dertig procent heeft een inkomen tot de EU-grens (€36.165) gemiddeld in de MRA). Dit aandeel is gestegen tussen 2013 en 2015 maar sindsdien gedaald.

Het koopwoningbezit is met 56% hoger dan in de MRA (48%). De nadruk ligt in Ouder-Amstel op het duurdere segment: 26% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €363.000 (12% in de MRA). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 25% hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (20%) maar lager dan gemiddeld in de MRA (31%).

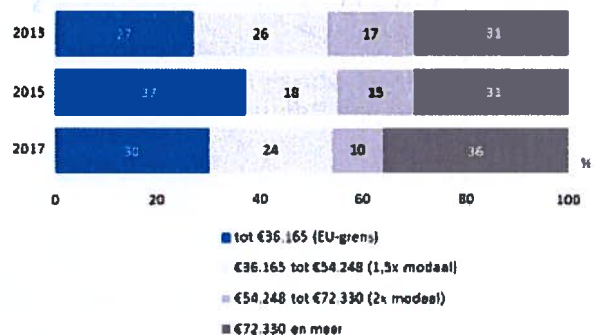
Kerncijfers Ouder-Amstel, 2017 (procenten)

	Ouder-Amstel	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	5.942	149.190	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	5.851	146.045	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	468	5.895	56.462
alleenwonenden	32	31	39
stel zonder kinderen	28	27	26
eenoudergezin	9	8	9
stel met kinderen	30	32	26
18-34 jaar	13	15	20
35-54 jaar	38	41	38
55-75 jaar	41	35	33
75 jaar en ouder	8	9	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	14	17	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	16	13	15
EU-grens tot €40.349	8	8	7
€40.349 - €44.360	3	3	4
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	13	13	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	10	12	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	36	33	27
sociale huur, corporatie	25	20	31
sociale huur, particulier	6	8	9
vrije sector huur, corporatie*	6	6	4
vrije sector huur, particulier	6	10	8
koopwoning, WOZ < €156.000	0	2	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	9	22	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	21	18	12
koopwoning, WOZ > €363.000	26	13	12

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



Inkomensverdeling Ouder-Amstel, 2013-2017 (procenten)

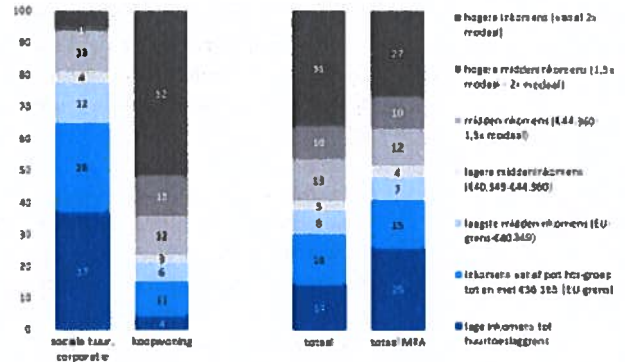


Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft 36% van de huishoudens in Ouder-Amstel een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit 52%. Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden de EU-grens is 15% (30% gemiddeld in Ouder-Amstel).

Vijfenzestig procent van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 12% zit daar net boven (tot €40.349).

Inkomensverdeling Ouder-Amstel, 2017 (procenten)



Verhuiscriteria

De meeste huishoudens in Ouder-Amstel die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (71%).

Ongeveer 5.700 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar deze gemeente toe te verhuizen. In totaal hebben ongeveer 16.100 huishoudens belangstelling voor wonen in Ouder-Amstel. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De meeste huishoudens zoeken een koopwoning (koop: 72%; huur: 28%). De nadruk ligt op het dure segment: 35% prefereert een koopwoning van €363.000 of meer. Meer verhuiscriteria hebben een voorkeur voor nieuwbouw (22%) dan voor bestaande bouw (8%), maar ruim de helft van de verhuiscriteria huishoudens spreekt geen voorkeur uit.

De interesse van de verhuiscriteria huishoudens voor zelfbouwwoningen (18%) en kluiswoningen (15%) is relatief groot.

Verhuiscriteria Ouder-Amstel, 2017

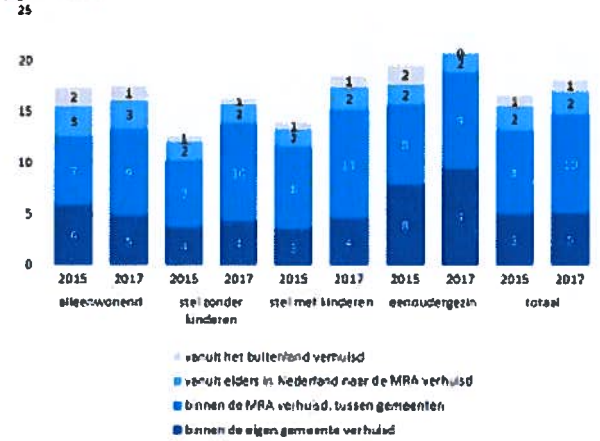
	100%	96%
voorkeur verhuiscriteria hh. in Ouder-Amstel:		
bij voorkeur eigen gemeente	1600	71
bij voorkeur naar elders, binnen de regio	500	22
bij voorkeur naar elders, buiten de regio	200	8
verhuiscriteria hh. met voorkeur voor Ouder-Amstel		
van buiten de gemeente	100	
totaal Ouder-Amstel	1700	
eengezinswoning	900	60
meergezinswoning	600	39
sociale huur, huur tot €711,-	300	20
middeldure huur, €711-€971,-	100	8
dure huur, €971 en meer	0	0
goedkope koop, tot €250.000	200	14
middeldure koop, €250.000 - €363.000	400	23
dure koop, €363.000 en meer	600	35
bij voorkeur bestaande bouw	100	8
bij voorkeur nieuwbouw	400	22
zelfbouw	300	18
kluiswoning	200	15

Verhuizingen

Achtien procent van de huishoudens van 2017 is in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). Het aantal verhuizingen is iets toegenomen: in de periode hiervoor was dit 17% (2013-2014).

De meeste huishoudens verhuizen binnen de MRA tussen gemeenten (10%) en het aandeel verhuizingen binnen de MRA neemt ook toe door de tijd. Eenoudergezinnen verhuizen relatief het vaakst, maar de sterkste toename zien we bij stellen met en zonder kinderen.

Verhuizingen naar en in Ouder-Amstel, 2015 en 2017 (verhuisd in de twee voorafgaande jaren), (procenten)

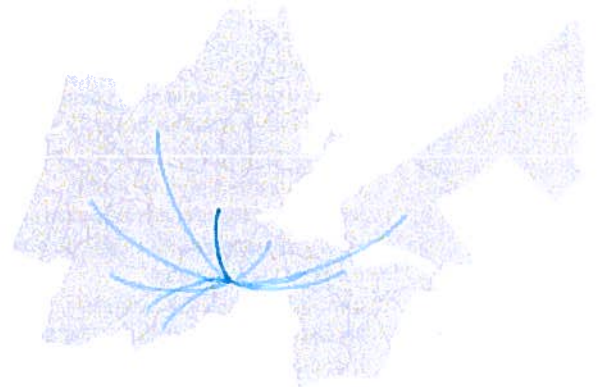


Verhuizingen naar Ouder-Amstel

Ouder-Amstel ontving in 2015-2016 vooral huishoudens vanuit de MRA uit Amsterdam (400). Daarnaast is ook Amstelveen (70) een belangrijke herkomstgemeente.

Ten opzichte van 2013-2014 zien we vooral een toename van de stroom uit Amsterdam (was 310). De stroom vanuit Amstelveen is juist kleiner geworden door de tijd (was 110).

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA naar Ouder-Amstel, 2015/2016



Verhuizingen vanuit Ouder-Amstel

Ook bij het vertrek uit Ouder-Amstel gaan huishoudens vaak naar Amsterdam (290) en in mindere mate naar Amstelveen (90).

Ten opzichte van 2013-2014 is de uitstroom naar zowel Amsterdam (was 260) als Amstelveen (was 80) toegenomen.

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA vanuit Ouder-Amstel, 2015/2016



Bijlage 2 Overzicht woonruimteverdeling

		Verwacht 2020	Werkelijk 2020	
	Aantal woningen per jaar in Ouder-Amstel	60		
VOORRANG	Doelgroepen met binding max 50% van verhuurde woningen			
	Regionaal (25%)			
	➤ Stadsvernieuwingsurgenten	26		
	➤ Uitstroom uit instellingen			
	➤ Sociaal medische urgenten (excl. hardheidsclausule)			
	➤ Regionale urgenten			
	Tot.			
	Lokaal (25%)			
	➤ Gezinnen/senioren			
	➤ Van groot naar beter	5		
	➤ Maatwerkregeling corporaties (max 5%)			
	➤ Hardheidsclausule sm-urgenten			
	Tot.			
	Totaal			
	Doelgroepen zonder binding minimaal 50% van verhuurde woningen			
	(Wettelijke) urgenties			
	➤ Vergunninghouders (woningen) ----7 vergunninghouders-----	4		
	➤ Overige urgenten (mantelzorg, uitstroom bvml)	5		
	Tot.			
REGULIER	Reguliere verhuur***			
	➤ Doorstromers			
	➤ Starters			
		<i>Waaronder:</i>		
		Jongerenlabel		
		Ouderenlabel		
		Loting		
		Tot.		
	Totaal			

Bijlage 3 Bod Eigen Haard 2020