

Prestatieafspraken Ouder-Amstel 2025 tot en met 2028



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVR - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Datum: 8 januari 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	4
1.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	4
1.2 Nieuwbouw	5
1.3 Beter benutten bestaande voorraad	5
1.4 Sturen via woonruimtebemiddeling	6
1.5 Betaalbaar houden van woonlasten	6
2. Duurzaamheid	7
2.1 Isolatie van de woningvoorraad.....	7
2.2 Warmtetransitie: van het aardgas af	7
2.3 Klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit	7
2.4 Betrekken bewoners en bewonersgedrag	8
2.5 Woningkwaliteit	8
3. Wonen en zorg	9
3.1 Langer thuis en huisvesten van senioren	9
3.2 Inzetten op doorstroming	9
3.3 Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen	10
4. Leefbaarheid en participatie	11
4.1 Samen werken aan leefbare wijken	11
4.2 Aanpak ondermijning.....	11
5. Samenwerking en organisatie	12
5.1 Vormgeving van samenwerking.....	12
5.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden	12
Bijlage 1: ontwikkeling woningvoorraad Eigen Haard.....	14
Bijlage 2: ontwikkeling energielabels Eigen Haard.....	15
Bijlage 3: definities	16
Tekenblad.....	19

Voorwoord

In dit document staan de meerjarige prestatieafspraken tussen de gemeente Ouder-Amstel, woningcorporatie Eigen Haard en huurdersvereniging Ouder-Amstel voor de periode 2025 tot en met 2028.

Met deze afspraken dragen we bij aan de lokale woon- en zorgopgave die is opgenomen in de concept Woonzorgvisie 2025 – 2040 van de gemeente Ouder-Amstel. Tevens dragen we hiermee bij aan de landelijke en regionale woonopgave conform de nationale prestatieafspraken (NPA) en de MRA-woondeal die door de gemeente ondertekend en door Eigen Haard ondersteund is.

Ouder-Amstel gaat de komende 15 jaar in inwoneraantal en het aantal woningen meer dan verdubbelen. Eigen Haard is voor de gemeente Ouder-Amstel, samen met andere actieve corporaties, gesprekspartner om nieuwe sociale en middenhuurwoningen te ontwikkelen. In deze prestatieafspraken richten we ons met betrekking tot nieuwbouw specifiek op het aandeel dat Eigen Haard voor haar rekening neemt. Tijdens de looptijd van deze prestatieafspraken zetten we daarin eerste stappen. Door meer (betaalbare) woningen te bouwen en door 'zachte plancapaciteit' om te zetten in concrete bouwplannen. Tegelijkertijd werken we aan verduurzaming, langer thuis wonen en doorstroming voor ouderen, huisvesting van aandachtsgroepen én leefbare buurten. Dat is geen sinecure in een tijd waarin de maatschappelijke uitdagingen op alle fronten groot zijn. We hebben elkaar hard nodig. We maken deze afspraken dan ook niet alleen omdat het van ons verwacht wordt, maar vooral omdat ze ons helpen om de pijlen gelijk te richten en te bouwen aan partnerschap.

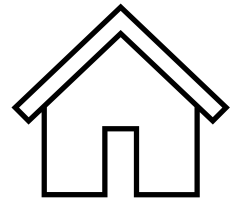
We kiezen bewust voor meerjarige prestatieafspraken, waarin we de inhoudelijke agenda, de ambities en op hoofdlijnen ieders bijdrage vastleggen. De meeste opgaven vragen nu eenmaal om een langjarige inzet. Dan helpt het om koersvast te zijn; mét daarbij voldoende ruimte om waar nodig wendbaar in te spelen op veranderende omstandigheden.

Jaarlijks vertalen we deze raamovereenkomst naar een jaarschijf. Daarin nemen we de concrete activiteiten/werkzaamheden op voor het daaropvolgende jaar met de bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden. Zo maken we onze inzet precies, kunnen we nieuwe ontwikkelingen een plek geven en weten we wat we van elkaar kunnen en mogen verwachten.

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Opgave en ambitie

Ouder-Amstel ondergaat de komende jaren een forse verandering. In 15 jaar tijd verdubbelt het aantal woningen en het aantal bewoners. In de concept Woonzorgvisie staat de ambitie dat Ouder-Amstel tot en met 2040 circa 9.000 nieuwe woningen bouwt. Hiervan bestaat 30% uit sociale huurwoningen. Tijdens de looptijd van deze prestatieafspraken zetten we vol in op realisatie van sociale nieuwbouwwoningen én het omzetten van zachte plancapaciteit naar concrete bouwplannen.



Door te zorgen voor een toename van woonruimte in zowel de sociale huur als het middensegment komen we tot een gevarieerd woningaanbod. Hiermee dragen we er aan bij dat zowel mensen met een laag als met een middeninkomen een grotere kans op een passende woning krijgen. De ontwikkeling van de corporatievoorraad naar huurprijscategorie en woningtype en de effecten op de slaagkansen voor woningzoekenden monitoren we actief.

We willen de totale woonlasten voor huurders betaalbaar houden. Huurders hebben een huur die bij hun inkomen past, zowel bij de toewijzing als tijdens de huurperiode. En mochten huurders toch moeite hebben om rond te komen, dan signaleren we betalingsproblemen zo vroeg mogelijk en dan bieden we de juiste ondersteuning. Met de Vroeg Eropaf-aanpak voorkomen we dat schulden groter worden en zorgen we ervoor dat de hulp die nodig is snel wordt geboden.

1.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad

- 1.1.1 De gemeente Ouder-Amstel heeft de ambitie om tot en met 2040 circa 9.000 nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, waarvan 30% sociale huurwoningen. Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen werkt de gemeente samen met diverse woningcorporaties, waaronder Eigen Haard. Op peildatum 1 september 2024 is de omvang van de totale huurwoningvoorraad van Eigen Haard in Ouder-Amstel 1.668 huurwoningen, waarvan 1.542 sociale huurwoningen en 126 middensegment huurwoningen (zie bijlage 1). De woningvoorraad van Eigen Haard groeit richting 2035 naar circa 2.200 woningen op basis van de huidige ingerekende plannen. Tijdens de looptijd van deze prestatieafspraken neemt de woningvoorraad van Eigen Haard beperkt toe, maar partijen spannen zich in om tot en met 2028 de voorbereidingen te treffen om de woningvoorraad van Eigen Haard in de jaren daarna fors toe te laten nemen. De totale woningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop en sloop) wordt jaarlijks gemonitord en besproken.
- 1.1.2 Gemeente Ouder-Amstel is terughoudend voor wat betreft de verkoop van sociale huurwoningen. Eigen Haard heeft geen verkoopdoelstelling in Ouder-Amstel. Toch kan het voor een gezonde bedrijfsvoering en een gebalanceerd voorraadbeleid nodig zijn om op termijn enkele woningen te verkopen. Mocht de situatie zich voordoen dat Eigen Haard genoodzaakt is woningen voor verkoop aan te wijzen, vindt vooraf overleg plaats met de gemeente en de huurdersvereniging Ouder-Amstel over de argumentatie en de voorwaarden. Gemeente Ouder-Amstel behoudt zich het recht voor hierover een negatieve zienswijze te geven.

Belangrijke overwegingen voor Ouder-Amstel: Woningen die eventueel voor verkoop worden aangewezen, biedt Eigen Haard met voorrang aan aan bewoners huurders die een sociale of middenhuurwoning in Ouder-Amstel achterlaten waarbij zelfbewoningsplicht als voorwaarde geldt. Inkomsten uit verkoop van woningen, worden ingezet voor nieuwbouw of verduurzaming van corporatiewoningen in Ouder-Amstel. In de afweging of een woning verkocht gaat worden, wordt er door Eigen Haard rekening mee gehouden dat door verkoop geen versnipperd bezit ontstaat (die in de

toekomst ook nadelig kan zijn voor grootschalige ontwikkeling) of dat kwalitatief minder goed onderhouden woningen verkocht worden.

1.2 Nieuwbouw

- 1.2.1 De woningvoorraad van Eigen Haard groeit richting 2035 naar circa 2.200 woningen op basis van de huidige ingerekende nieuwbouwplannen. Dat betekent een netto groei van circa 500 huurwoningen. Deze groei wordt voornamelijk pas ná 2028 gerealiseerd omdat de oplevering van veel projecten, zoals De Nieuwe Kern, ná de periode van deze prestatieafspraken plaatsvindt. Eigen Haard zet zich in om, bovenop de ingerekende groei van 500 woningen, méér huurwoningen te realiseren in de sociale huur en het middensegment.
- 1.2.2 Het ontwikkelen van middensegment huurwoningen kan bijdragen aan de doorstroming van huurders uit sociale huurwoningen. Om deze doorstroming te stimuleren spant Eigen Haard zich in om een deel van de nieuwbouw in het middensegment te realiseren. Het uitgangspunt is om het aandeel middensegment huurwoningen in de totale woningvoorraad van Eigen Haard toe te laten groeien naar 12%. Partijen maken op projectniveau afspraken over het aantal middensegment huurwoningen, waarbij de intentie is om woningen gelijkmatig te verdelen over 'lage middenhuur' en 'hoge middenhuur'.
- 1.2.3 De gemeente streeft ernaar om ook bij kleine bouwinitiatieven (<20 woningen) sociale huur te realiseren. Eigen Haard ontwikkelt in totaal 24 sociale huurwoningen bij de kleine bouwinitiatieven aan de Rijksstraatweg en de Polderweg. Eigen Haard is bereid om ook sociale huurwoningen af te nemen in kleine bouwinitiatieven van andere ontwikkelaars, op voorwaarde dat de woningkwaliteit en -typologie voldoen aan het eigen Programma van Eisen. Eigen Haard en de gemeente stemmen het Programma van Eisen van Eigen Haard met elkaar af. De gemeente wijst de betreffende ontwikkelaar/marktpartij op het Programma van Eisen van Eigen Haard.
- 1.2.4 Partijen geven bij nieuwbouw de voorkeur aan permanente woningbouw, maar staan open voor de inzet van verplaatsbare woningen ('flexwoningen') als dat leidt tot een aanzienlijke versnelling van de woningbouw. Eigen Haard en gemeente gaan tijdig met elkaar in overleg over de doelgroep en vervolghuisvesting.
- 1.2.5 Om in de periode na 2028 voldoende nieuwe sociale en middensegment huurwoningen te kunnen realiseren is het van belang om de komende jaren voldoende 'kansrijke plancapaciteit' te ontwikkelen. Onder kansrijke plancapaciteit verstaan we: in aanbouw, in stadium bouwvergunning, in eindstadium omgevingsprocedure of gestart met een omgevingsprocedure op basis van een ontwikkelovereenkomst. Partijen zetten zich ervoor in om voldoende kansrijke plancapaciteit te ontwikkelen, zodat Eigen Haard na 2028 een substantiële bijdrage kan leveren aan de ontwikkeling van 30% sociale sociale huurwoningen in 2040.
- 1.2.6 Om de voorwaarden te scheppen om de nieuwbouwdoelestellingen te realiseren, continueren gemeente en Eigen Haard het 'management-overleg projecten' dat tweemaal per jaar plaatsvindt. In het management-overleg projecten vindt afstemming plaats over o.a. de kanskaart, de plancapaciteit, het hard maken van zachte plannen, knelpunten in de programmering, prioritering van capaciteit, de ontwikkeling van voorzieningen, etc. Gemeente en Eigen Haard betrekken en informeren elkaar vroegtijdig en in ieder geval bij de start van de initiatieffase bij (potentieel) nieuwe ontwikkelingen.

1.3 Beter benutten bestaande voorraad

- 1.3.1 Eigen Haard doet ervaringen op met 'woningdelen' in Aalsmeer en bespreekt de ervaringen met de gemeente Ouder-Amstel en huurdersvereniging Ouder-Amstel. Bij gebleken geschiktheid onderzoeken

Eigen Haard en de gemeente de mogelijkheden om in Ouder-Amstel een pilotproject gestart kan worden om via woningdelen of optoppen meer woningen toe te voegen.

- 1.3.2 Partijen hechten groot belang aan zorgvuldige communicatie bij transformatie-plannen of andere verdichtingsprojecten. Eigen Haard ontwikkelt per project een communicatie- en participatieplan dat aansluit bij de doelgroep. Communicatie- en participatieplannen worden afgestemd met huurdersvereniging Ouder-Amstel en de gemeente.

1.4 Sturen via woonruimtebemiddeling

- 1.4.1 Partijen maken, in afstemming met de regio, nieuwe afspraken over de lokale en regionale voorrangsen urgentieregelingen. Partijen volgen de uitvoering van deze afspraken en de slaagkansen voor diverse doelgroepen (naar huishoudenssamenstelling, inkomenscategorie en leeftijd) via de jaarlijkse 'rapportage woonruimteverdeling' en periodieke monitoring en sturen bij waar nodig.

1.5 Betaalbaar houden van woonlasten

- 1.5.1 Partijen streven naar een goede balans tussen inkomens van woningzoekenden en huurprijzen. Om ook de secundaire doelgroep en middeninkomens goed te bedienen, neemt het aandeel huurwoningen boven de tweede aftoppingsgrens en in het middensegment toe (zie ontwikkeling woningvoorraad naar huurprijsklasse in bijlage 1). Jaarlijks wordt de ontwikkeling in kaart gebracht en besproken met de gemeente en huurdersvereniging Ouder-Amstel.
- 1.5.2 Partijen dragen bij aan de bestaanszekerheid van huishoudens door te sturen op woonlasten. Eigen Haard volgt in haar huurbeleid de landelijke afspraken zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en de richtlijnen van het Rijk. In 2025 betekent dit dat de huursom niet harder mag stijgen dan de CAO-loonontwikkeling van december tot en met november minus 0,5%.
- 1.5.3 Eigen Haard kan gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De extra opbrengsten zet Eigen Haard in om hun sociale huurwoningen betaalbaar, beschikbaar en/of duurzaam te maken. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering). Eigen Haard bespreekt de inkomensafhankelijke huurverhoging jaarlijks met huurderskoepel Alert.
- 1.5.4 Om schulden in een vroegtijdig stadium te signaleren, oplopende schulden te voorkomen én ontruimingen op basis van huurachterstand zoveel als mogelijk te voorkomen, zetten de gemeente en Eigen Haard de samenwerking in het 'Convenant Vroegsignalering' voort. Gemeente en Eigen Haard bespreken met de partners in dit convenant periodiek de voortgang en de wenselijkheid om andere partners toe te voegen.
- 1.5.5 Eigen Haard zet de 'maatwerkregeling huurverlaging' voort. Via de maatwerkregeling worden huurders geholpen die een structurele terugval in inkomen hebben en daardoor moeite hebben om de huur te betalen.
- 1.5.6 Partijen hebben oog voor huurders die zich zorgen maken over de betaalbaarheid van hun woonlasten. Partijen voeren samen een voorlichtingscampagne zodat huurders weten waar zij terecht kunnen met vragen of een gesprek over betaalbaarheid of financiële ondersteuning.

2. Duurzaamheid

Opgave en ambitie

We werken in Ouder-Amstel aan een klimaatbestendige en aardgasvrije woningvoorraad, met als einddoel een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. We houden ons daarbij de komende jaren aan de Nationale Prestatieafspraken: de prioriteit ligt bij het 'toekomstklaar' isoleren van de woningvoorraad en het uitfaseren van EFG-energielabels.



De komende jaren gaan we gezamenlijk op zoek naar de beste aardgasvrije warmteoplossingen op wijkniveau. Hierbij is het van groot belang om plannen en planningen vroegtijdig met elkaar te bespreken. Ook willen we de komende jaren samen leren en ervaring opdoen als het gaat om klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit.

Eigen Haard besteedt twee derde van haar investeringsbudget aan het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen. Woningen waarvan de kwaliteit achterblijft, pakken we aan. Daarbij zorgen we én voor goed onderhoud én voor goede communicatie met onze huurders.

2.1 Isolatie van de woningvoorraad

- 2.1.1 Eigen Haard committeert zich aan de landelijke afspraak om uiterlijk 2028 alle EFG-energielabels uitgefaseerd te hebben, op voorwaarde van instemming van 70% van de huurders en de eventuele VvE en met uitzondering van monumenten en sloopwoningen. Jaarlijks brengt Eigen Haard de ontwikkeling van de energielabels over het afgelopen jaar in kaart. Ook geeft Eigen Haard jaarlijks aan via welke projecten het daaropvolgend jaar gewerkt wordt aan het wegwerken van EFG-energielabels. (Zie bijlage 3 voor de verwachte ontwikkeling van energielabels.)
- 2.1.2 Eigen Haard zet in op (toekomstklaar) isoleren van woningen, waarbij de 'isolatiestandaard' het uitgangspunt is. Via onderhoudsprojecten en waar mogelijk een individuele aanpak bij gespikkeld bezit wordt op deze manier ook een deel van de woningen met een D-energielabel verbeterd.

2.2 Warmtetransitie: van het aardgas af

- 2.2.1 De gemeente ontwikkelt een 'warmteprogramma' waarin aangegeven staat welke wijk wanneer van het aardgas gaat. De gemeente betreft Eigen Haard en de huurdersvereniging Ouder-Amstel bij de ontwikkeling van het 'warmteprogramma'. Uitgangspunt bij de warmtetransitie is dat alternatieven voor aardgas voor de huurders continuïteit bieden en betaalbaar en betrouwbaar zijn.
- 2.2.2 De gemeente spant zich in om de bestaande warmtenetten uit te breiden én aan te sluiten op een duurzame bron.

2.3 Klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit

- 2.3.1 De gemeente ontwikkelt hittestress-kaarten. Eigen Haard brengt risico's als gevolg van klimaatverandering in kaart voor haar eigen woningbezit. In overleg met huurdersorganisatie Ouder-Amstel bepalen de gemeente en Eigen Haard gezamenlijk in welke complexen zij een aanpak starten die bijdraagt aan klimaatbestendigheid en biodiversiteit. Eigen Haard is daarbij verantwoordelijk voor aanpassingen aan het eigen complex, de gemeente is verantwoordelijk voor aanpassingen in de openbare ruimte.

- 2.3.2 Eigen Haard wil het gebruik van duurzame materialen als onderdeel van circulair bouwen stimuleren en past de materialenlijst daar continu op aan. Eigen Haard maakt gebruik van biobased materialen voor bijvoorbeeld isolatie en experimenteert met houtbouw bij projecten die zich daarvoor lenen.
- 2.3.3 Eigen Haard en de gemeente werken ieder aan beleid op het gebied van klimaatadaptatie en circulariteit. Partijen wisselen hun beleid, inzichten en ervaringen uit in het bestaande 'afstemmingsoverleg duurzaamheid' en passen geleerde lessen waar mogelijk toe in volgende projecten.

2.4 Betrekken bewoners en bewonersgedrag

- 2.4.1 Via energiecoaches ondersteunt de gemeente bewoners om energiekosten naar beneden te brengen en hittestress te verminderen. Partijen starten een gezamenlijke voorlichtingscampagne om de bekendheid van de energiecoaches onder huurders te vergroten.

2.5 Woningkwaliteit

- 2.5.1 Daar waar sprake is van noodzakelijk onderhoud, loden leidingen en/of vocht-, tocht- en schimmelproblemen, lost Eigen Haard dit op.
- 2.5.2 Eigen Haard informeert de gemeente en huurdersvereniging Ouder-Amstel jaarlijks over aanstaande renovatie- en groot onderhoudsprojecten. Voor eventuele vragen van huurders over de planning of het onderhoud, verwijzen gemeente en huurdersvereniging Ouder-Amstel naar Eigen Haard.

3. Wonen en zorg

Opgave en ambitie

Er is sprake van een sterke vergrijzing, terwijl de bestaande woningvoorraad beperkt geschikt is voor senioren. We zorgen er dan ook voor dat het aantal geschikte woningen voor senioren wordt uitgebreid én dat we mensen die willen doorstromen, daarbij helpen.



Met betrekking tot de huisvesting van aandachtsgroepen zorgen we voor een goede balans met de huisvesting van regulier woningzoekenden. We zien begeleiding als belangrijke randvoorwaarde om alle aandachtsgroepen goed in de wijk te laten landen. Om de juiste begeleiding te organiseren versterken we de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen.

3.1 Langer thuis en huisvesten van senioren

- 3.1.1 Gemeente en Eigen Haard dragen bij aan de ontwikkeling van voldoende levensloopbestendige woningen. Op basis van de concept Woonzorgvisie van de gemeente Ouder-Amstel is de totale opgave tot en met 2040 69 zorggeschikte sociale huurwoningen, 227 geclusterde woningen in het sociale segment en 138 geclusterde woningen in het middensegment. Zodra de portefeuillestrategie van Eigen Haard is opgesteld, maken partijen nadere afspraken over de bijdrage van Eigen Haard een deze opgave. Partijen monitoren jaarlijks de voortgang.
- 3.1.2 Geclusterde woningen voor ouderen of zorgdoelgroepen zijn woningen waar in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte aanwezig of nabij is. Partijen onderkennen dat de inzet op gemeenschapsvorming randvoorwaardelijk is voor het succes van geclusterde woonvormen. Partijen spreken af dat zorg- en/of welzijnspartijen aan de voorkant van (nieuwbouw)projecten betrokken wordt en dat in gezamenlijkheid afspraken gemaakt worden over ieders inzet op het gebied van gemeenschapsvorming.
- 3.1.3 Initiatieven voor nieuwe woonzorgconcepten worden altijd besproken tussen de gemeente en Eigen Haard. Partijen geven concreet invulling aan tenminste één woonzorgconcept in de vorm van een 'Lang leven thuis flat'.
- 3.1.4 Partijen maken door middel van een bewustwordingscampagne bewoners en netwerkpartners bewust van 'langer thuis'. Woningaanpassingen, zorg- en welzijnsaanbod en doorstroming zijn daar een onderdeel in.

3.2 Inzetten op doorstroming

- 3.2.1 Partijen zetten in op doorstroming van senioren naar een beter passende woning. Met betrekking tot het project 'Van Groot Naar Beter' geldt:
 - De gemeente spant zich in om 'Van Groot Naar Beter' door te ontwikkelen naar een regionale aanpak, waarbij ook aandacht is voor de voorwaarden die worden gesteld aan een woning die wordt achtergelaten;
 - Partijen onderzoeken of directe bemiddeling, vrije keuze van bewoners om zelf uit het passende woningaanbod op Woningnet te kiezen of een mix van beiden het best gehanteerd kan worden voor de match tussen bewoner en woning;
 - Eigen Haard continueert de afspraak dat een huurder de huur kan behouden van de woning die wordt achtergelaten;

- De gemeente verkent de mogelijkheid om een bijdrage te leveren in de vorm van praktische ondersteuning en/of een verhuiskostenvergoeding.

3.2.2 Eigen Haard spreekt de intentie uit om een doorstroommakelaar in te zetten, de gemeente onderzoekt de mogelijkheid om hier (financieel) aan bij te dragen.

3.3 Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen

3.3.1 Zodra de 'Wet versterking regie volkshuisvesting' in werking treedt, maken partijen in afstemming met de regio concrete afspraken over de lokale opgave en ieders bijdrage aan de huisvesting van aandachtsgroepen.

3.3.2 De huisvesting van statushouders is een wettelijke taakstelling van de gemeente. Eigen Haard draagt hieraan bij door woningen met voorrang beschikbaar te stellen, waarbij begeleiding van statushouders een belangrijke voorwaarde is voor een 'goede landing'. Gemeente en Eigen Haard monitoren vier maal per jaar de voortgang in het 'ketenpartner-overleg'. In het ketenpartner-overleg evalueren partijen de begeleiding van statushouders en passen afspraken waar nodig aan.

3.3.3 Met betrekking tot de aandachtsgroepen 'uitstroom maatschappelijke opvang en begeleid wonen' implementeren Eigen Haard en de gemeente de '10 werkafspraken voor de uitstroom'. Partijen verkennen of deze werkafspraken ook toegepast kunnen worden op andere bewoners met een zorg- of begeleidingsvraag.

3.3.4 Partijen zien potentie in het 'gemengd wonen' concept en verkennen samen met een welzijnspartij de mogelijkheid om minimaal één gemengd wonen project te starten in nieuwbouw of bestaande bouw. Aandachtspunten die op projectniveau nader afgesproken worden, zijn o.a. een goede verhouding tussen 'vragers' en 'draggers', begeleiding, toewijzing en contractduur.

3.3.5 Op basis van de woonzorganalyse zijn in de toekomst specifieke woningen nodig voor de volgende doelgroepen: mensen met een verstandelijke beperking (VG, 143 woningen), mensen met een lichamelijke beperking (LG, 32 woningen), Beschermd Wonen (48 woningen) en Begeleid Wonen voor jongeren. Eigen Haard staat ervoor open om op verzoek van de gemeente woningen voor deze doelgroepen te ontwikkelen. Partijen maken nadere afspraken over de ontwikkeling en de toewijzing van specifieke woningen voor deze doelgroepen.

4. Leefbaarheid en participatie

Opgave en ambitie

De leefbaarheid in sommige buurten staat onder druk. Dat vraagt een intensievere samenwerking en een integrale leefbaarheidsaanpak. We onderkennen de noodzaak en gaan dit gezamenlijk vormgeven, waarbij we beginnen in het Zonnehofgebied. Hierbij werken we samen met bewoners. We zorgen samen voor een stevige aanpak van woonfraude en ondermijning.



4.1 Samen werken aan leefbare wijken

- 4.1.1 De gemeente heeft in 2024 een onderzoek uitgevoerd om de leefbaarheid in het Zonnehofgebied in kaart te brengen. Partijen ontwikkelen samen een plan van aanpak om de leefbaarheid in het Zonnehofgebied te verbeteren en geven hier uitvoering aan.
- 4.1.2 Partijen evalueren de oude afspraken over het beheer en het toezicht bij de parkeergarage van de Zonnehofflats en maken op basis hiervan nieuwe afspraken.
- 4.1.3 Om samen te werken aan de leefbaarheid zijn 'korte lijnen' van groot belang. De gemeente zorgt voor een vast aanspreekpunt voor leefbaarheidskwesties.
- 4.1.4 Mede als gevolg van de invoering van het 'diftar-systeem' ziet de huurdersorganisatie een toename van bijplaatsingen en illegale afvaldump. De gemeente handhaaft op bijplaatsingen en illegale afvaldump en zorgt voor het afvoeren. Verder evalueert de gemeente het 'diftar-systeem' en voert waar nodig en mogelijk aanpassingen door.

4.2 Aanpak ondermijning

- 4.2.1 De gemeente geeft uitvoering aan het 'plan van aanpak ondermijning' en start in 2025 een intern 'ondermijningsoverleg', waarbij de focus in het eerste jaar ligt op woonfraude. Partijen spreken de intentie uit om Eigen Haard aan te laten sluiten als partner in het ondermijningsoverleg.
- 4.2.2 Partijen onderkennen dat een goede gegevensuitwisseling van belang is bij complexe zorg- en overlastsituaties, woonfraude en ondermijning en geven hier invulling aan door te werken conform het 'Convenant Doorzon'.

5. Samenwerking en organisatie

Opgave en ambitie

De gemeente Ouder-Amstel, Eigen Haard en huurdersvereniging Ouder-Amstel werken goed samen. Toch vraagt de opgave om een intensivering van de samenwerking. We hanteren hierbij de volgende 'gedragsregels':

- We zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- We werken binnen de kaders van de eigen organisatie en houden het gemeenschappelijke doel in het oog;
- We zijn pro-actief en delen informatie in een vroegtijdig stadium met elkaar;
- We spreken elkaar aan op het moment dat er knelpunten in de uitvoering of in de samenwerking optreden;
- We spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

5.1 Vormgeving van samenwerking

- 5.1.1 Ten minste tweemaal per jaar vindt 'Bestuurlijk Overleg' plaats tussen de gemeente, Eigen Haard en huurdersvereniging Ouder-Amstel over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg waar dit meerwaarde heeft.
- 5.1.2 Ten minste vier maal per jaar vindt overleg plaats in het 'Ambtelijk Overleg', bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente, Eigen Haard en huurdersvereniging Ouder-Amstel. Het Ambtelijk Overleg zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar de werkgroepen. Het voorzitterschap van het Ambtelijk Overleg rouleert.
- 5.1.3 Om de samenwerking en de realisatiekracht te verstevigen, maken we gebruik van gezamenlijke overleg- en werkgroepen. We continueren het 'management-overleg projecten' en het 'afstemmingsoverleg duurzaamheid' en we ontwikkelen een 'werkgroep wonen en zorg'. De overleg- en werkgroepen zorgen voor de uitvoering van de prestatieafspraken en agenderen eventuele knelpunten pro-actief in het Ambtelijk Overleg en/of het Bestuurlijk Overleg.

5.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

- 5.1.4 Deze meerjarenafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2028. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2028 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2029.
- 5.1.5 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 5.1.6 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.

- 5.1.7 Bij een eventueel geschil vindt in het Ambtelijk Overleg afstemming plaats om tot een oplossing te komen. Als dit niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, Eigen Haard en huurdersvereniging Ouder-Amstel.

Bijlage I: ontwikkeling woningvoorraad Eigen Haard

Ontwikkeling totale sociale woningvoorraad naar huurprijsklasse (absoluut en procentueel)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	72	49	42	55	54	31	32	33	29	29	28	27
Betaalbaar	651	147	150	133	127	97	87	83	79	78	73	70
Aftoppingsgrens laag	236	728	709	699	687	671	696	674	668	656	652	640
Aftoppingsgrens hoog	138	146	160	178	194	207	220	237	248	259	266	278
Liberalisatiegrens	285	338	348	389	391	399	500	587	591	596	797	798
Middensegment	163	134	128	122	118	110	106	102	99	93	90	86
Middensegment EH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Topsegment	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Zelfstandig	1.546	1.542	1.537	1.576	1.571	1.515	1.641	1.716	1.714	1.711	1.906	1.899

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	4%	3%	3%	3%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%
Betaalbaar	39%	9%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	4%	4%	3%	3%
Aftoppingsgrens laag	14%	44%	43%	41%	40%	40%	36%	34%	34%	33%	30%	29%
Aftoppingsgrens hoog	8%	9%	10%	10%	11%	12%	12%	12%	12%	13%	12%	13%
Liberalisatiegrens	17%	20%	21%	23%	23%	24%	26%	30%	30%	30%	36%	36%
Middensegment	10%	8%	8%	7%	7%	7%	6%	5%	5%	5%	4%	4%
Middensegment EH	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Topsegment	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal Zelfstandig	93%	92%	92%	91%	91%	90%	86%	86%	86%	86%	87%	87%

Ontwikkeling totale middensegment woningvoorraad naar huurprijsklasse (absoluut en procentueel)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aftoppingsgrens laag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aftoppingsgrens hoog	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liberalisatiegrens	1	8	6	6	5	5	5	5	3	3	3	2
Middensegment	102	97	116	134	140	147	252	257	262	265	270	279
Middensegment EH	4	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Topsegment	13	9	9	9	9	9	9	9	8	8	8	7
Totaal Zelfstandig	122	126	131	149	154	161	266	271	273	276	281	288

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Betaalbaar	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aftoppingsgrens laag	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aftoppingsgrens hoog	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Liberalisatiegrens	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Middensegment	6%	6%	7%	8%	8%	9%	13%	13%	13%	13%	12%	13%
Middensegment EH	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Topsegment	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal Zelfstandig	7%	8%	8%	9%	9%	10%	14%	14%	14%	14%	13%	13%

Bijlage 2: ontwikkeling energielabels Eigen Haard

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
A++++	-	-	-	-	-	-	-
A+++	-	-	-	-	-	-	-
A++	6	6	6	63	63	75	306
A+	463	463	463	463	463	463	463
A	517	517	517	517	517	517	517
B	339	339	339	339	339	361	361
C	238	238	238	238	238	202	202
D	66	66	66	66	66	58	58
E	22	22	22	22	22	-	-
F	13	13	13	13	13	-	-
G	4	4	4	4	4	-	-
	1.668	1.668	1.668	1.725	1.725	1.676	1.907

Bijlage 3: definities

Aandachtsgroepen

Gebaseerd op het Wetsvoorstel Versterking regie op volkshuisvesting, verstaan we in Ouder-Amstel onder de aandachtsgroepen:

- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers;
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische aandoening die wegens ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte nodig hebben;
- Uitstromers maatschappelijk opvang;
- Uitstromers beschermd wonen;
- Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg;
- Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel;
- Uitstromers accommodaties jeugdhulp;
- Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg (langer dan 3 mnd);
- Uitstappende sekswerkers;
- Statushouders.

Circulariteit

Het onderhouden, vernieuwen en hergebruiken van gebouw(delen) zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en het ecosysteem aan te tasten.

Doelgroepen van beleid

Alle huishoudens die gezien hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

Doorstroming

Situatie waarbij huurders doorstromen naar een andere woning en hun oude sociale huurwoning achterlaten.

Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig). Om het energielabel te bepalen wordt de NTA-8800 methodiek gebruikt.

Geclusterde woonvormen

De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55+) of andere zorgdoelgroepen permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die tenminste nultreden zijn. Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen.

Gespikkeld bezit

Gespikkeld bezit zijn straten met woningen die deels bestaan uit corporatiewoningen en deels uit voormalige corporatiewoningen die in het verleden zijn verkocht aan particuliere woningeigenaren.

Huursom / huursombenadering

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een passende huurprijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen van de corporatie (de huursom).

Isolatiestandaard

Een minimale waarde in de netto warmtebehoefte van een woning, waaraan de woning moet voldoen om van het gas af te kunnen.

Klimaatadaptatie

Maatregelen om gebouwen en de buitenruimte aan te passen aan klimaatverandering, zodat ze beter bestand zijn tegen extremere temperaturen en weersomstandigheden.

Liberalisatiegrens

De grens in huurprijs die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale sector of de vrije sector valt (€879,66 prijspeil 2024).

Middeninkomens

Huishoudens met een middeninkomen hebben een jaarinkomen tussen € 47.699 tot € 62.191 voor eenpersoonshuishoudens en tussen de € 52.671 en € 82.921 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024).

Middensegment huurwoningen

Woningen waarvan de kale huurprijs tussen de € 879,66 en € 1.157,96 per maand (prijspeil 2024) ligt en die volgens het puntensysteem 143 tot en met 186 punten hebben.

Netto ontwikkeling woningvoorraad

Uitkomst van bouwen, transformatie, verkopen en sloop-nieuwbouw, dus het aantal wooneenheden dat daadwerkelijk wordt toegevoegd.

Nultredenwoning

In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

Primaire doelgroep

Huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor sociale huur; zij komen niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Slaagkans

Getal dat laat zien hoe groot de kans is dat iemand uit een bepaalde leeftijds- of doelgroep een woning krijgt aangeboden.

Sociale huurwoning

Een woning met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024).

Soorten Management Plan (SMP)

Gemeentelijk beleid hoe om te gaan met biodiversiteit in de stad, en met beschermde dieren- en plantensoorten.

Transformatie

Omzetten in een andere vorm. Met transformatie wordt bedoeld dat bestaande woongebouwen worden aangepast zodat er meer huishoudens gehuisvest kunnen worden, bijvoorbeeld door woningsplitsing, optoppen of ombouw van kantoorpanden.

Uitstroom

Bewoners behorende tot de aandachtsgroepen die tijdelijk in de eigen gemeente of een andere gemeente in een instelling of opvangsituatie wonen zoals maatschappelijke opvang, beschermd wonen of GGZ en (met voorrang of urgentie) naar een zelfstandige sociale huurwoning verhuizen, al dan niet met ambulante begeleiding. Hierbij werken we volgens de 10 werkafspraken Thuis in de wijk.

Warmtetransitie

De overgang van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen.

Woning delen

Gedeeld woninggebruik met in de regel deels ook gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.

Woonfraude

Alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur en onrechtmatig gebruik van de woning. Onder woonfraude vallen bijvoorbeeld zoals illegale onderverhuur, prostitutie in de woning of telen/verkopen drugs.

Zorggeschikte woningen

Deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter geschikt zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het zijn geclusterde woningen die moeten voldoen aan de criteria van de Stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen.

Tekenblad

Overeengekomen te Ouder-Amstel op 2025.

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ouder-Amstel



.....

Dhr. V. Frequin - wethouder ruimtelijke ordening, wonen en gebiedsontwikkeling

Namens Eigen Haard



.....

Mevr. A. Huntjens – directeur-bestuurder

Namens Huurdersvereniging Ouder-Amstel



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

.....

Mevr. W. Post - voorzitter