



**Gemeentelijke inzet nieuwe afspraken
met
corporaties en huurders**

3 maart 2015

Gemeentelijke inzet nieuwe afspraken

3 maart 2015

Inhoudsopgave

Inleiding

Proces

Hoofdstuk 1. Productie/Toevoeging

Hoofdstuk 2. Gemengde Stad/Gemengde Wijken

Hoofdstuk 3. De Woningen

Hoofdstuk 4. Betaalbaarheid

Hoofdstuk 5. Beschikbaarheid en Benutting Woningvoorraad

Hoofdstuk 6. Ouderen, Kwetsbare groepen en Statushouders

Hoofdstuk 7. Bewonersparticipatie

Hoofdstuk 8. Stedelijke Vernieuwing en Wijkontwikkeling

Hoofdstuk 9. Tegengaan Woonexcessen en Leegstand

Hoofdstuk 10. Financiële Afspraken

Inleiding

Amsterdam wil een stad zijn waar iedere Amsterdammer een betaalbaar huis kan vinden en waarin iedereen zich thuis voelt. Ongeacht inkomen en gezinsgrootte en ongeacht hoe lang iemand er woont.

Om iedereen een plek te geven, zijn er meer woningen nodig. Kleine en grote woningen, huur- en koopwoningen, goedkope- en wat duurdere woningen. Vooral voor mensen met een middeninkomen is er een tekort aan betaalbare woningen en zijn extra woningen nodig. En ook mensen met een laag inkomen moeten te lang op een sociale huurwoning wachten. Ook voor hen moeten meer woningen beschikbaar komen.

Om daarin te voorzien moeten nieuwe woningen worden gebouwd en de bestaande woningvoorraad beter worden benut. De doorstroming moet worden bevorderd en illegaal gebruik van woningen voor andere functies tegen gegaan. De ruimte voor woningdelen kan worden vergroot. Ook het heroverwegen van sloop-nieuwbouw draagt bij aan een ruimer woningaanbod. Op die manier zorgen we ervoor dat we zoveel mogelijk mensen goed kunnen huisvesten in de stad.

Maar het gaat niet alleen om beschikbaarheid van voldoende woningen. We willen woningen van goede kwaliteit in leefbare buurten. We willen een woningvoorraad die duurzaam is, energiezuinig en goed onderhouden. Buurten waar de leefkwaliteit op peil is: schoon, heel en veilig. En de openbare ruimte moet geschikt zijn om het sterk toenemende druk op te vangen. We zullen ons in Amsterdam er op in moeten stellen dat die ruimte intensiever en door meer mensen tegelijk wordt gebruikt.

We streven daarbij onverkort naar het bouwen en in stand houden van gemengde wijken waar er plek is voor iedereen. Dat betekent niet dat elke wijk hetzelfde moet zijn. Het is juist goed als wijken een eigen karakter hebben. Maar we willen ervoor waken dat wijken monoculturen worden waarin uitsluitend bepaalde inkomensgroepen of huishoudentypen wonen.

Belangrijke partners om dit te bereiken zijn de corporaties en huurders(organisaties). In Amsterdam hebben we een lange traditie van het maken van afspraken met deze partijen. Ook in deze collegeperiode willen we tot zulke afspraken komen. Deze notitie bevat de agenda voor het maken van deze afspraken. We geven daarbij de hoofdlijnen van onze inzet. Basis daarvoor vormt het Coalitieakkoord "Amsterdam is van iedereen".

We streven ernaar allereerst overeenstemming te bereiken over de doelstellingen van het woonbeleid. Op basis daarvan willen we tot concrete, meetbare afspraken komen. Zo nodig willen we die afspraken verbijzonderen naar gebieden of specificeren per corporatie.

Uitgangspunt daarbij is transparantie. We kiezen dus voor het zogenaamde transparantiescenario uit het rapport van Conijn en Teulings. Maar we kiezen ook voor versterking van de samenwerking, tussen gemeente, corporaties en huurders. En gaan er ook vanuit dat de corporaties onderling streven naar versterking van de samenwerking.

Op de achtergrond van deze afspraken spelen de verhuurderheffing en de wijzigende wetgeving met betrekking tot corporaties. Zowel de verhuurderheffing als de nieuwe wetgeving leggen beperkingen op aan de mogelijkheden van de corporaties. De verhuurderheffing beperkt de financiële speelruimte, de nieuwe wetgeving geeft scherpere grenzen aan wat corporaties wel en niet mogen doen. We zullen daarom ook een nieuwe afbakening moeten vinden tussen wat

corporaties kunnen of moeten doen en wat de gemeente. De wet stelt ook dat corporaties zich meer moeten toeleggen op hun kerntaak: het huisvesten van de huishoudens die daar op eigen kracht niet goed toe in staat zijn. In de wet wordt die groep beperkt tot huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). Daarbinnen ligt wat ons betreft de prioriteit bij de laagste inkomens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag (de primaire doelgroep). Daarnaast ligt er een specifieke taak voor de corporaties in het huisvesten van kwetsbare groepen zoals diegenen die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang of verblijfsgerichtiden.

Proces

Deze notitie bevat op hoofdlijnen onze inzet voor afspraken met de corporaties en huurders. Daarnaast zijn er nog meer documenten waarin die inzet op onderdelen is vastgelegd. In het Actieplan woningbouw 2014-2018 is beschreven wat we willen op het vlak van bouwen en wat we gaan doen om die inzet te realiseren. In het Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting 2014-2018 is dat specifiek gebeurd voor de categorie jongeren en studenten in het actieplan Wonen voor Ouderen gebeurt dat voor ouderen. Verder heeft het College op 18 november 2014 de Bestuursopdracht Wijkvernieuwing en –ontwikkeling vastgesteld, waarin op dit domein richting is gegeven. En in de Agenda Duurzaamheid wordt de inzet op het vlak van duurzaam bouwen en wonen geformuleerd.

Gezamenlijk vormen deze documenten de basis voor de gesprekken met corporaties en huurders om tot afspraken te komen. Om te beginnen streven we er naar om tot gezamenlijke doelstellingen voor de stad te komen. Een eerste stap daartoe is gezet met de corporaties. Daarbij is geconcludeerd dat op veel punten sprake is van gedeelde doelstellingen. Een volgende stap is dat ook met de Huurdersvereniging Amsterdam gezocht zal worden in hoeverre de doelstellingen worden gedeeld.

Op basis van die doelstellingen willen we komen tot concrete en meetbare afspraken. Dat zullen afspraken zijn over de hoofdlijnen en algemene kaders van het stedelijke beleid als opvolger van Bouwen aan de Stad 2. Parallel hieraan maken we met de corporaties concrete financiële afspraken.

Op sommige onderdelen zullen de afspraken ook vertaald worden in gebiedsafspraken. Daarbij kunnen bijvoorbeeld verschillen worden gemaakt tussen gebieden met een hoge marktdruk en gebieden met een lage marktdruk. Of er kan worden ingespeeld op specifieke opgaven in een buurt.

Het geheel van deze actieplannen, gemeenschappelijke doelstellingen en afspraken vormen vervolgens het kader voor de inzet van elke corporatie afzonderlijk. Volgens de concept Herzieningswet moeten afzonderlijke corporaties “een bod uitbrengen” op een gemeentelijke woonvisie of vergelijkbaar beleidsdocument(en). Met het hiervoor beschreven samenstel van documenten ligt de basis voor zo’n bod er. We zullen de in Amsterdam werkzame corporaties vragen een dergelijk bod uit te brengen om te komen tot prestatieafspraken per corporatie.

Hiernaast streven we naar het vereenvoudigen van de financiële verhoudingen tussen gemeente en corporaties. Dit onderdeel geven we apart vorm middels financiële afspraken. Uitgangspunt daarbij is transparantie. We kiezen voor het zogenaamde transparantiescenario uit het rapport van Conijn en Teulings. In dit scenario zijn de financiële mogelijkheden en beperkingen van zowel corporaties als gemeente transparant. Op grond van deze transparante onderlegger maken partijen afspraken over maatschappelijke doelen en te hanteren grond- en

erfpachtafspraken.

Hierbij is van belang dat het huidige erfpachtstelsel voor particulieren zal worden omgevormd naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Ook dit aspect wordt meegenomen in de financiële afspraken.

De planning van het voorafgaande is als volgt:

- In januari 2015 vond een bestuurlijke bijeenkomst plaats van gemeente, corporaties en Huurdersvereniging Amsterdam waarin op een aantal belangrijke thema's werden verkend of tot gemeenschappelijke doelstellingen kan worden gekomen. Deze bijeenkomst was tevens de aftrap voor het vervolg van het proces.
- In februari en maart 2015 worden een aantal ambtelijke verdiepingssessies gehouden om tot deze gedeelde doelstellingen te komen.
- Eind maart 2015 worden in een bestuurlijke bijeenkomst conclusies getrokken en zal de agenda voor het vervolg worden vastgesteld
- In april 2015 zullen gesprekken worden gevoerd om tot een nieuwe overeenkomst te komen.
- In mei en juni 2015 zal de bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden door alle partijen, zodat op 1 juli 2015 een nieuwe overeenkomst is afgesloten.
- Aansluitend zal met de afzonderlijke corporaties worden gesproken over hun bijdrage aan de realisatie van de afspraken en doelstellingen.

1. Productie/Toevoeging

We moeten bouwen. Veel bouwen. Jaren achtereen is de groei van de bevolking groter geweest dan de productie. De druk op de woningmarkt is zelfs tijdens de moeilijke jaren hoog gebleven. Nu we voorzichtig herstel van de economie zien stijgt die druk alleen maar. Amsterdam is de economische motor van de Metropoolregio. De toestroom van jonge talentvolle stedelingen blijft hoog en ook gezinnen kiezen vaker om in de stad te blijven wonen. Daarnaast nemen de aantallen ouderen toe. Amsterdam zal dus ook vergrijzen maar in mindere mate dan de regio. Om al deze Amsterdammers te kunnen faciliteren moeten we dus bouwen. We willen de woningbouwproductie opvoeren naar 5.000 woningen per jaar in 2018. In historisch perspectief is dit een enorme opgave.

Amsterdam is een populaire vestigingsplaats voor jong talent. De behoefte aan studentenhuysvesting en huysvesting van promovendi uit binnen- en buitenland is blijvend. Naast het studerende talent trekt de Amsterdam ook nog steeds expats aan.

Naast studenten is er ook een toenemende groep jongeren met een lagere opleiding. Door de lage inkomens en een korte woonduur hebben zij een lage slaagkans op de woningmarkt. Jongeren en studenten hebben behoefte aan een kleine woning in een stedelijke woonomgeving. Zij zijn daarnaast flexibel en wonen vaak graag in pioniersgebieden. Het is dan ook een uitermate geschikte doelgroep voor de transformatie-opgave.

De stad vergrijst minder dan andere regio's en steden. De mate van vergrijzing verschilt binnen Amsterdam tussen de buurten. De opgave ligt in het verknopen van de netwerken van zorg en het realiseren van aangepaste woningen. De woningbouwopgave voor ouderen ligt met name binnen de Ring, in gebieden buiten de Ring is er over het algemeen geen tekort. De transformatie van de verzorgingshuizen biedt kansen voor het buurtgericht invullen van de behoefte aan ouderenhuisvesting.

Er is meer reguliere woonruimte nodig voor mensen met zware zorgbehoefte, verstandelijk gehandicapten, ex-gedetineerden en mensen uit de maatschappelijke opvang. Het toe leiden van specifieke kwetsbare groepen uit de opvang naar de reguliere woningmarkt legt een substantieel beslag op de beschikbare sociale huurwoningen. Initiatieven in de nieuwbouw met kleine woningen en ook transformatie zijn geschikt om een bijdrage te leveren aan deze toenemende vraag.

Daarnaast zijn en blijven er Amsterdamse gezinnen die voor de stad kiezen. Ook voor die groep willen we ruimte bieden. Dus we moeten niet alleen maar woningen toevoegen voor de jongere of oudere alleenwonenden. Wel is het goed om bij de plattegronden van de grotere woningen ook flexibiliteit mogelijk te maken waardoor ze ook geschikt zijn om met meerdere alleenstaanden een woning te delen.

Middeninkomens hebben nog te weinig keuze op de Amsterdamse woningmarkt. Vooral voor kleine huishoudens en gezinnen met een laag middeninkomen is er onvoldoende aanbod. We zetten in op het vergroten van het aandeel middensegment huurwoningen.

Wat veel van de bovenstaande groepen gemeen hebben is dat het alleenstaanden betreft. Het aantal alleenstaanden, jong en oud, blijft toenemen. We moeten dus zowel kleine als wat grotere woningen (geschikt voor woningdelers) bouwen om ook in de toekomst flexibel genoeg te blijven om alle Amsterdammers een plek te bieden om te wonen. De woningbouwproductie levert een belangrijke bijdrage aan het kunnen huisvesten van iedereen die een Amsterdammer

wil zijn.

Wat agenderen we voor de afspraken met de corporaties en huurders?

- Met de corporaties maken we meerjarige afspraken over woningproductie. Het Actieplan Woningbouw 'Amsterdam gaat meer woningen Bouwen: 7 impulsen', het Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting en het actieplan Wonen voor Ouderen vormen hiervoor de basis.
- Wat betreft middeninkomens maken we afspraken met de corporaties over hun inzet en de manier waarop die binnen de kaders van wijzigende wetgeving kan worden geleverd.

2. Gemengde stad, gemengde wijken

Amsterdam kiest er al sinds jaar en dag voor een gemengde stad te zijn met gemengde wijken. Ook nu is dat een belangrijk uitgangspunt voor het woonbeleid. We willen in Amsterdam geen wijken waarin uitsluitend bepaalde inkomensgroepen of huishoudtypen kunnen wonen. Elke wijk moet plek bieden aan grote en kleine huishoudens, ouderen en jongeren, mensen met een lager en hoger inkomen.

Dat wil niet zeggen dat elke wijk hetzelfde moet zijn. Wonen in de binnenstad is iets anders dan wonen in een buitenwijk met meer ruimte en groen. Verschillende wijken zullen dus mensen aantrekken met verschillende woonvoorkeuren. De ene wijk trekt vaker gezinnen met kinderen, de andere juist jongeren en studenten, of is juist een plek waar ouderen graag willen (blijven) wonen. Ook daar moeten we rekening mee houden, ook dat hoort bij gemengde wijken. En dat zal er ook toe leiden dat elke wijk zijn eigen karakter krijgt of houdt.

Gemengde wijken vragen een gevarieerd aanbod aan woningen. Zowel het aanbod van betaalbare woningen, als van woningen in het middensegment moet groot genoeg zijn. En een mix van grotere en kleinere woningen is gewenst. Ook daarbij geldt dat elke wijk een eigen karakter heeft.

Niet alle woonvormen laten zich even gemakkelijk met elkaar mixen. Soms leidt een mix tot een botsing van leefstijlen (zoals wel gebeurt bij menging op blokniveau). Het is zaak daar bij het bouwen en het beheer van woningen en de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de wijk, goed oog voor te hebben.

Ook in nieuwe uitleggebieden willen we gemengde wijken tot stand brengen. Daarom willen we in de grote uitleglocaties naast middeldure en dure huur en koop ook sociale huurwoningen bouwen. Dat kan eventueel gedaan worden door particuliere initiatiefnemers. Die hebben de laatste tijd laten zien kleinere studio's in de sociale sector te willen en kunnen bouwen. Het kan ook door zelfbouw of vormen van sociale koop. Maar voor een geschakeerd aanbod in de sociale sector zal ook de inzet van corporaties nodig zijn.

Menging naar prijssegment

Op stedelijk niveau kiezen we voor een gemengd aanbod van betaalbare- en middeldure huurwoningen, duurdere huur en koop.

We willen een bodem van tenminste 187.000 sociale huurwoningen. Het getal van 187.000 is gebaseerd op het aantal huishoudens met een inkomen van € 34.678 (het maximum inkomen waarbij men toegang heeft tot een sociale huurwoning in 2013). De bodem van 187.000 is nodig

om huisvesting te bieden aan deze huishoudens. Zonder maatregelen kan de bodem van 187.000 al binnen een jaar of zeven, acht zijn bereikt.

Naast lage inkomens willen we ook zorgen voor huisvesting van huishoudens met een middeninkomen tot € 50.000. Zeker de groep met een inkomen tot € 38.000 is aangewezen op betaalbare woningen. Maar ook voor andere middeninkomens willen we een groter aanbod beschikbaar maken met voor hen betaalbare huurwoningen.

In 2013 waren er 230.000 sociale huurwoningen. In 2005 waren dat er nog 268.000. De omvang van de sociale voorraad daalt dus snel. En de verwachting is dat die daling de komende jaren doorgaat. In een notitie die 18 november 2014 naar de Gemeenteraad is gestuurd staat onze berekening dat er rond 2025 er mogelijk nog maar 17.000 sociale huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders over zullen zijn. Van particulieren verwachten wij dat zij hun huurprijsbeleid - voor zover de Huurprijzenwet dat toelaat - afstemmen op de mogelijkheden van de markt.

Voor een voldoende aantal sociale huurwoningen moeten we dus op de corporaties kunnen rekenen. Zij zijn een belangrijke partner bij het in stand houden van de gemengde stad en wijk.

Ook op wijkniveau willen we een gemengd woningaanbod. Zoals gezegd hoeft niet elke wijk dezelfde menging te hebben. Maar we willen wel ondergrenzen vast gaan stellen voor verschillende segmenten per wijk. We gebruiken hierbij de wijkindeling die door de stadsdelen wordt gebruikt voor het opstellen van gebiedsagenda's. Binnen deze wijken willen we zorgen dat er een zekere menging blijft en er dus geen monoculturen ontstaan. En soms kan de situatie in een wijk/buurt vragen om specifieke ingrepen om de menging op wijk/buurniveau bij te sturen.

Wat agenderen we voor de afspraken met de corporaties en huurders?

Met de corporaties en huurders willen we afspraken maken over (behoud van) voldoende menging in stad en wijk. Dat betekent dat we afspraken willen maken over:

- Het aantal sociale huurwoningen in eigendom van de corporaties
- Het aandeel sociale huurwoningen per wijk en het aandeel van corporaties daarin
- De ruimte om woningen van de sociale sector naar het middensegment te verschuiven
- Het behoud van een gemengd aanbod op het niveau van wijk/buurt

In de huidige afspraken Bouwen aan de Stad II is door de partijen afgesproken "(...) om opnieuw met elkaar in overleg te treden over de uitwerking van de afspraken, wanneer zich externe omstandigheden voordoen - zoals ontwikkelingen in het Rijksbeleid of economische ontwikkelingen - die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken." Gezien de afname van de sociale voorraad onder meer door Rijkshuurbeleid, de wijzigingen in de regelgeving en taakstelling van de corporaties (DAEB -niet-DAEB) en de economische crisis, zien wij aanleiding om met de partijen te overleggen over de afspraken die in het Convenant Verkoop 2011 tot en met 2020 zijn gemaakt.

We willen daarbij - zoals vermeld in het Coalitieakkoord - op wijk/buurniveau afspraken maken over verkoop van sociale huurwoningen van corporaties, waarbij in buurten met veel sociale huur meer mag worden verkocht dan in buurten met weinig sociale huurwoningen. Ook willen we afspraken maken over (het beperken van) de verkoop van bijzondere categorieën woningen, zoals atelierwoningen, rolstoelwoningen en seniorenwoningen.

Daarnaast willen we afspraken maken over liberalisatie naar vrije sector huur/middensegment

huur. Menging kan soms betekenen dat verschuiving van de sociale sector naar het middensegment gewenst is. In sommige wijken/buurtten zal dat leiden tot vermindering van het aanbod aan sociale huurwoningen. Ook daarover willen we afspraken maken.

En we willen afspraken maken over het aantal nieuwe door corporaties te bouwen sociale huurwoningen. Want nieuwbouw van deze woningen heeft invloed op het aanbod van sociale huurwoningen in stad en wijk.

Omgekeerd heeft sloop effect op het aanbod aan sociale huurwoningen. Daarom willen we de sloopplannen van corporaties tegen het licht houden, zoals ook in de motie door de Raad is gevraagd.

3. De woningen

Amsterdam wil een thuis zijn voor iedereen. Om iedereen een goede plek te kunnen geven, zijn er verschillende soorten woningen nodig. De soort woning hangt af van de samenstelling van het huishouden, de levensfase en de persoonlijke voorkeuren. Studenten hebben andere woonwensen dan ouderen, mensen die aangewezen zijn op zorgvoorzieningen hebben andere behoeftes dan werkende jongeren, grote gezinnen hebben grotere woningen nodig. Natuurlijk is ook inkomen van belang. Inkomen bepaalt voor een groot deel de keuzemogelijkheden op de woningmarkt. Variatie en differentiatie in woningtypen en prijs is daarom belangrijk. Daarnaast willen we de woningvoorraad zo optimaal mogelijk benutten. Woningen moeten flexibel kunnen worden ingezet.

Het aantal eenpersoonshuishoudens in Amsterdam neemt nog steeds toe. Daarnaast zien we dat gezinnen in Amsterdam willen blijven wonen en dat alleenstaanden vaker een woning gaan delen. En Amsterdam blijft groeien. Met name de instroom van studenten uit binnen- en buitenland blijft groot. Al deze zaken hebben effect op het soort woningen wat we bouwen/verbouwen.

Lang hebben we gezegd dat Amsterdam al genoeg kleine woningen heeft en dat toevoegen van grote woningen prioriteit heeft. Door het toenemend aantal alleenstaanden en de noodzaak zuiniger met de beschikbare ruimte om te gaan, is het van belang om kleinere woningen te realiseren. Kleinere woningen, zoals studio's en kleine appartementen. Kleinere woningen van goede kwaliteit.

Door de behoefte aan kleinere woningen kan sloop van kleine woningen worden heroverwogen. De kleine woningen die plaats zouden maken voor grotere woningen, kunnen dan blijven staan en worden gerenoveerd. Ook hier geldt: kleinere woningen maar van goede kwaliteit.

Kleine woningen zijn heel geschikt voor jongeren, studenten en pas afgestudeerden. Maar ook andere mensen die snel een woning nodig hebben kunnen tijdelijk genoeg nemen met een studio of een klein appartement in een buurt die niet hun eerste voorkeur heeft. Goed toegankelijke woningen met zorgvoorzieningen in de buurt, zijn heel geschikt voor ouderen. Zijn die woningen niet meer nodig voor ouderen dan kunnen deze worden gebruikt voor de reguliere verhuur. Belangrijk is dan ook dat er verschuiving tussen groepen plaats kan vinden en dat er flexibel gebruikt kan worden gemaakt van de woningen.

Naast dat er steeds meer alleenstaanden komen in Amsterdam zien we de bezettingsgraad per woning toenemen. Gezinnen kiezen er voor in Amsterdam te blijven wonen en alleenstaanden gaan meer en meer samen een woning delen. Daarom blijven grotere woningen nodig.

Samenvoegen kan daarbij een middel zijn. Grotere woningen met een plattegrond die het gebruik van gezinnen en woningdelers mogelijk maakt. Plattegronden die flexibel zijn in gebruik. Daarbij moeten we er wel voor waken dat verschillende soorten gebruik elkaar gaan hinderen (overlast en aantasting leefbaarheid).

Ook voor specifieke woonvormen, zoals woningen voor woongroepen, samen wonen van gescheiden gezinnen, kangoeroewoningen, et cetera, moet er plaats zijn in onze stad. Daarbij willen we ook het aantal atelierwoningen behouden voor de stad.

De plek van de woningen zal aan moeten sluiten op de behoeftes en voorkeuren van de bewoners. Gezinnen passen goed in een rustiger woonomgeving. Studenten en jongeren passen goed in wat drukker centrale gedeeltes van de stad maar ook in de perifere gebieden vinden zij steeds vaker hun plek. Ouderen willen dikwijls in hun eigen buurt blijven op een plek waar zorg kan worden geleverd.

Kwaliteit

Iedere Amsterdammer moet in een goede woning kunnen wonen. Een woning die voldoende is onderhouden. Een woning zonder gebreken. Een woning die geen gezondheidsrisico's met zich meebrengt. Een woning die niet tocht. Een woning waar geen vochtproblemen zijn. Een woning waarin onveilige geisers zijn vervangen. Een woning die goed beveiligd is tegen woninginbraak. Een woning kortom, met een goede basiskwaliteit.

Om onderhoudsachterstanden op te sporen en actief te bestrijden maken we een plan van aanpak. Met corporaties willen we een basiskwaliteit en onderhoudsniveau afspreken.

Energetische kwaliteit

We zetten in Amsterdam in op een verdere verduurzaming van de woningen. De afspraken in het SER Energieakkoord om het corporatiebezit in 2020 gemiddeld op niveau Label B te hebben, vormen het uitgangspunt voor de energiebesparende maatregelen. De gemeente onderzoekt samen met de corporaties hoe de gemeente de corporaties hierbij kan ondersteunen.

Energiebesparende maatregelen kunnen niet alleen een bijdrage leveren aan vermindering van de CO₂ uitstoot, maar zorgen ook voor meer comfort voor de bewoner, verminderen het risico van koolmonoxide en komen ten goede aan de algemene kwaliteit van de woning. Bovendien kunnen door energiebesparende maatregelen de woonlasten worden verlaagd. De mate van vermindering van de woonlasten als van de uitstoot van CO₂ hangt mede af van het gedrag van de bewoner. Daarom willen we naast middelen voor energiebesparende maatregelen ook middelen inzetten om mensen meer bewust te maken van hun gedrag ten aanzien van gas-, water- en stroomverbruik.

Om de verduurzaming vaart te geven willen we verhuurders en huurders helpen bij het doen van duurzame investeringen. Bijvoorbeeld door het versoepelen van de regelgeving.

Bij de systeemsprong 'Nul op de Meter' wordt de energierekening ingezet om de woningen te renoveren tot zeer energiezuinige woningen, waarbij de totale woonlasten voor de huurder niet hoger worden. De gemeente ondersteunt de systeemsprong 'Nul op de Meter' door voor de eerste 1.000 woningen (financiële) ondersteuning te bieden. Hiervoor is op de gemeentebegroting € 8 miljoen gereserveerd.

Corporaties en gemeente onderzoeken de haalbaarheid van het op grotere schaal aanbieden van duurzame energie aan huurders. Samen met de corporaties wordt bekeken wat de beste systemen zijn die door alle corporaties kunnen worden overgenomen/ uitgerold.

Wat agenderen we voor de afspraken met de corporaties en huurders?

Met de corporaties willen we afspraken maken over de volgende onderwerpen ten aanzien van de woningen:

- Variatie en differentiatie in woningtypen en prijs en het zo optimaal benutten van de woningvoorraad. Daarnaast willen we dat woningen flexibel kunnen worden ingezet.
- Amsterdam maakt een plan van aanpak om onderhoudsachterstanden tijdig op te sporen en actief te bestrijden. Met corporaties willen we een basiskwaliteit en onderhoudsniveau afspreken.
- Woningen beveiligen tegen inbraak.
- De vervanging van open verbrandingstoestellen (geisers) door een gesloten systeem (CV-ketels).
- De realisatie van afspraken in het SER Energieakkoord om het corporatiebezit in 2020 gemiddeld op niveau Label B te brengen. De gemeente onderzoekt samen met de corporaties hoe de gemeente de corporaties hierbij kan ondersteunen.
- Meer vaart geven aan verduurzaming door het versoepelen van regels
- Stimuleren en ondersteunen van de systeemsprong 'Nul op de Meter'.
- Stimuleren van het gebruik van duurzame energie.

4. Betaalbaarheid

Amsterdam wil betaalbare woningen voor iedereen. Voor huurders, voor kopers, voor lage inkomens en voor middeninkomens, voor jong en oud.

Onze stad is populair. Dat is een goede zaak maar betekent ook dat de druk op de woningmarkt hoog is. Door die druk is de waarde van onze woningen hoger dan gemiddeld in Nederland. Die waarde komt steeds meer tot uitdrukking in de huren. De mogelijkheden om hogere huren te vragen zijn de laatste jaren verruimd en zullen in de toekomst nog verder verruimen.

De verhuurderheffing - een belasting die voor gereguleerde/sociale huurwoningen moet worden betaald - heeft een grote impact op de investeringsmogelijkheden van de corporaties. En daarmee ook op de huur die wordt gevraagd. In Amsterdam is de verhuurderheffing voor corporaties in 2017 ca. € 160 miljoen. Dat betekent een heffing van ongeveer twee maanden huur per sociale huurwoning per corporatie. De ruimte om hogere huren te vragen wordt dan ook vaker benut. Dat merken mensen vooral als ze gaan verhuizen. De huur die betaald moet worden bij de nieuwe woning is vaak veel hoger dan de oude huur en wordt minder gecompenseerd door de huurtoeslag. Ook voor zittende huurders zorgen de boveninflatoire huurverhogingen voor hogere huren.

Door de hogere huren en de energielasten komt de betaalbaarheid van de woningen in het gedrang en mensen kunnen in betaalbaarheidsproblemen komen. Vooral mensen die onvoldoende gecompenseerd worden door de huurtoeslag kunnen deze moeilijkheden ondervinden. Bovendien is er op de huurtoeslag de laatste jaren flink gekort.

We beseffen dat niet alles gerepareerd kan worden wat door verschillende maatregelen vanuit het Rijk wordt veroorzaakt. Dat weerhoudt ons er niet van om ons naar vermogen in te zetten voor de groepen die in moeilijkheden dreigen te komen met de betaling van de huur. Dat willen we doen door middelen in te zetten vanuit de armoedegelden en dat willen we doen door met corporaties een gematigd huurbeleid af te spreken.

Door de boven inflatoire huurverhoging kan de huur boven de huurtoeslaggrens komen. Voor huishoudens waarbij het inkomen zodanig is gedaald dat zij in aanmerking komen voor huurtoeslag, willen we met de corporaties afspreken de huur te verlagen tot onder de huurtoeslaggrens. Voor huishoudens die in betalingsmoeilijkheden dreigen te komen doordat de huur boven de aftoppingsgrens is of komt, willen we een afspraak over een tegemoetkoming in de huurverhoging.

In verband met de betaalbaarheid willen we een Woonlastenakkoord afsluiten met de corporaties en de huurders. Met zo'n Woonlastenakkoord willen we focussen op diegenen die het meest in de knel komen.

Wij begrijpen dat de corporaties door de verhuurderheffing, minder kunnen investeren. Wij begrijpen dat de verhuurderheffing ook z'n weerslag heeft op de huren. Dat neemt niet weg dat we er gezamenlijk voor moeten zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de laagste inkomens. Niet alleen in de gebieden buiten de Ring maar ook in de duurdere wijken binnen de Ring.

Uit onderzoek blijkt dat gezinnen met minderjarige kinderen en een minimum inkomen, het minst overhouden nadat de huur is afgetrokken van hun inkomen. Voor deze gezinnen willen wij ons extra inzetten.

We zien dat er verschillende groepen met een laag inkomen gebruik maken van een sociale (gereguleerde) huurwoning. De groep die geen vooruitzicht heeft op groei van het lage inkomen zal blijvend aanspraak moeten kunnen maken op een sociale huurwoning. Anderen, zoals starters en pas afgestudeerde studenten, zullen slechts tijdelijk gebruik hoeven maken van de sociale huurvoorraad. De verwachting is dat een groot deel van deze laatste groep na een aantal jaren genoeg inkomen heeft om een andere woning in het middensegment te kunnen betalen. Bij een flexibel contract kan na bijvoorbeeld vijf jaar worden gekeken of de betaalde huur nog past bij het inkomen. Als het inkomen is gestegen kan er meer huur worden gevraagd of kan er worden doorgestroomd naar een andere woning buiten het sociale segment. In het laatste geval kunnen nieuwe huurders die op dat moment zijn aangewezen op een betaalbare sociale huurwoning, gebruik maken van de woning. Het is daarbij van belang dat bij vertrek van de huurder de vrijgekomen woning in de sociale sector blijft of - in het geval van een hogere huur - weer terug gaat naar de sociale sector. Verder is het natuurlijk zaak dat er meer aanbod komt in het middensegment in huur en koop voor de uitstroom uit de sociale huurvoorraad.

Middensegment

Niet alleen de lage inkomens ondervinden moeilijkheden bij de betaling van hun woning. Ook de middeninkomens hebben hier mee te maken. Door de overspannen woningmarkt schieten huren in de vrije sector al gauw door tot grote hoogte. Die huren worden dan onbetaalbaar voor vooral de lage middeninkomens. Ook op de koopmarkt is het in grote delen van de stad voor een laag middeninkomen lastig om aan een betaalbare koopwoning te komen in de dure woningmarkt van Amsterdam. Daarbij zijn de hypotheekregels aangescherpt en stellen de banken stringenter regels voor het verstrekken van een hypotheek. Daarom willen we ook voor de middeninkomens afspraken maken met de corporaties. Afspraken om het aanbod voor deze middengroepen te vergroten. Zowel in huur als in koop.

Flexibel huren

Een manier om in de huur de lage middeninkomens tegemoet te komen is door middel van flexibel huren. In Amsterdam is er momenteel een pilot met drie corporaties om vrije sector huurwoningen met korting aan te bieden voor huishoudens met een inkomen tussen de € 29.000 en € 43.000. Wanneer het inkomen stijgt wordt de huur in een paar stappen hoger en als na stijging van de huur het inkomen weer daalt wordt de huur in één stap weer lager. Deze manier

van flexibel verhuren gaan we evalueren. Daarna kijken we of we deze pilot willen voortzetten en of verder uitbreiden onder meer ook voor lage inkomens. Afhankelijk van de uitkomst van de evaluatie zullen we met het ministerie en met de corporaties de mogelijkheden voor voortzetting c.q. uitbreiding onderzoeken.

Schuldhelpverlening en voorkomen huisuitzetting

Amsterdam wil ervoor zorgen dat mensen met schulden niet uit hun huis worden gezet. Door vroege signalering en aanpak kunnen we veel huisuitzettingen voorkomen. Door de crisis en de hogere (woon)lasten krijgen steeds meer mensen te maken met schulden. Ook zien we nieuwe groepen ontstaan die door bijvoorbeeld scheiding en andere problematiek zodanig in de schulden zijn geraakt dat ze een woning niet meer kunnen betalen. We gaan de samenwerking met de corporaties dan ook intensiveren op het terrein van de schuldhelpverlening en de Vroeg Eropaf aanpak. Deze intensivering moet er voor zorgen dat de huurbetaling beter wordt gewaarborgd waardoor (grotere) schulden en huisuitzettingen worden voorkomen.

Wat agenderen we voor de afspraken met de corporaties en huurders?

Met de corporaties willen we afspraken maken over de volgende onderwerpen ten aanzien van betaalbaarheid:

- Woonlastenakkoord waarin voor de laagste inkomens: gematigd huurbeleid en matiging van de energielasten door de corporaties en inzet van voor de woonkosten bestemde armoedegelden door de gemeente.
- Voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor de laagste inkomens in verschillende gebieden.
- Aanbod vergroten van middensegment in huur en koop.
- Evaluatie flexibel huren en afhankelijk van de uitkomst: voortzetting of uitbreiding van flexibel huren.
- Voorkomen huisuitzettingen door intensiveren samenwerking schuldhelpverlening en Vroegeropaf. Beter waarborg huurbetaling.

5. Beschikbaarheid en benutting woningvoorraad

We willen zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen voor lage en middeninkomens. Maar die woningen moeten ook beschikbaar zijn voor die doelgroepen. Niet alleen wordt een deel van de woningen nu bewoond door huishoudens met een niet bij de huur passend inkomen. Er staan ook woningen leeg. En vooral grotere woningen worden niet (meer) passend bewoond wat betreft de huishoudensgrootte.

Tegengaan leegstand

Leegstand van woningen willen we actief bestrijden. Om te beginnen willen we het inzicht in de leegstand verbeteren. De administratieve leegstand van zo'n 25.000 woningen geeft niet de werkelijkheid weer. Bewoners melden niet of te laat dat ze een woning betrokken hebben. Sommige woningen staan kort leeg bij bewonerswisseling (frictieleegstand). Andere woningen worden opgeknapt in afwachting van nieuwe bewoning (soms door de eigenaar, soms door de bewoner). We willen afspraken maken met de corporaties om het inzicht in de feitelijke leegstand te vergroten.

Belangrijker is echter nog om de leegstand aan te pakken. We willen met de corporaties

afspreken leegstand bij renovatie zo kort mogelijk te laten duren. Ook leegstand door voorgenomen sloop willen we zoveel mogelijk beperken. Het College zal onderzoeken of bestaande sloopbestemmingen kunnen komen te vervallen. Waar zo'n sloopbestemming gehandhaafd blijft, kunnen woningen tijdelijk worden verhuurd, zodat ze niet leeg komen te staan. Ook bij voorgenomen renovatie kan met tijdelijke huurcontracten worden gewerkt. Maar ook daar geldt dat we de periode van tijdelijke verhuur zo kort mogelijk willen houden en woningen zoveel mogelijke met een normaal contract in de verhuur willen houden.

Huurwoningen die te koop worden gezet moeten alleen bij hoge uitzondering langer dan een half jaar leeg blijven staan. Als verkoop langer op zich laat wachten, kan in de toekomst volgens nieuwe wetgeving de woningen tijdelijk worden verhuurd. De gemeente moet dan een vergunning verstrekken. Op die manier kan leegstand worden voorkomen. Maar zeker bij te koop staande corporatiewoningen verdient het vaak de voorkeur om de woning weer regulier te verhuren. De afweging tussen tijdelijke en reguliere verhuur hangt dan af van de concrete situatie (bijvoorbeeld van het aandeel al verkochte woningen in een complex).

Betere benutting van de voorraad

Woningen worden niet altijd passend bewoond. In grote sociale huurwoningen blijven nadat de kinderen uit huis zijn gegaan, vaak één- of twee persoonshuishoudens achter. Soms willen die wel verhuizen, maar is er geen passende woning met een betaalbare huur beschikbaar. We willen het makkelijker maken voor deze huishoudens om naar een beter passende woning te verhuizen. We willen met de corporaties afspreken dat ze bewoners die willen verhuizen actief ondersteunen bij het vinden van een geschikte woning, ook bij verhuizing naar een woning van een andere corporatie. Voorop staat dat er sprake moet zijn van vrijwilligheid. De bestaande afspraken over 'van Groot naar Beter' en 'van Hoog naar Laag' willen we continueren en verbreden naar verhuizing tussen corporaties.

We willen de woningvoorraad ook beter benutten door meer ruimte te geven aan woningdelen. Door samen een woning te delen kunnen bovendien de woonlasten worden gedrukt. In de vrije sector is woningdelen al mogelijk. In de sociale huursector kan het nog nauwelijks. Twee personen kunnen een woning delen, maar met meer mensen kan dat nog niet. Ook in de sociale sector willen we woningdelen makkelijker maken. De voorwaarden kunnen wat ons betreft zo beperkt mogelijk zijn. Gezondheid en veiligheid moeten gewaarborgd zijn, pensions en matrassenverhuur moeten worden voorkomen en de woonlasten moeten in verhouding staan tot wat geboden wordt. Met de corporaties willen we daarover afspraken maken.

Inkomen en scheefheid

Een deel van de huishoudens woont te duur ten opzichte van het inkomen. 2% van de huishoudens met een inkomen tot € 34.000,- huurt een woning boven de huurtoeslaggrens en 7% een woning met een huur boven de aftoppingsgrens. Vooral deze groepen kampen met betaalbaarheidsproblemen. Van de huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag, betaalt 44% (na aftrek van de huurtoeslag) meer dan 30% van het inkomen aan huur. Daartegenover woont zo'n 14,5% van de huishoudens met een inkomen boven € 38.000 in een woning onder de huurtoeslaggrens.

We willen meer ruimte voor inkomensafhankelijke huren. De huur moet kunnen stijgen bij inkomensgroei, maar ook dalen wanneer het inkomen daalt. Amsterdam heeft nu met een drietal corporaties een Pilot Flexibel Huren afgesproken waarin vrije sector woningen aan huishoudens met een laag middeninkomen worden verhuurd met een huur die mede afhangt van het inkomen. Deze pilot loopt nog en moet nog worden geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie onderzoeken we of het wenselijk is om meer ruimte te maken voor zo'n stelsel. Dat kunnen we niet alleen binnen Amsterdam regelen. Daar hebben we het rijk voor nodig.

Afhankelijk van de uitkomst van de evaluatie willen we samen met de corporaties en huurders ervoor ijveren om daar meer ruimte voor te maken. Doel van zo'n systeem is voorkomen van zowel dure scheefheid, als goedkope, terwijl mensen toch in hun huis en vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

Daarnaast willen we de koppeling tussen huur en inkomen bij de woonruimteverdeling weer invoeren. Nu hebben mensen met een laag inkomen onvoldoende voorrang voor de goedkoopste woningen. Met de corporaties en huurders willen we daar afspraken over maken. En met nieuwe aanbiedingsafspraken willen we er ook voor zorgen dat voldoende aanbod voor de laagste inkomens beschikbaar komt.

We willen meer in het algemeen de aanbiedingsafspraken benutten om woningen naar inkomen passend te verdelen en te zorgen dat voor alle verschillende inkomensgroepen naar evenredigheid woningen beschikbaar komen. Nieuwe aanbiedingsafspraken moeten betrekking hebben op alle beschikbaar komende woningen (dus ook op de te liberaliseren en te verkopen woningen) en alle huursegmenten.

Doorstroming bevorderen

Mensen willen vaak al eerder verhuizen dan nu mogelijk is. Dat geldt niet voor iedereen, soms wonen mensen met plezier een groot deel van hun leven in dezelfde woning en hebben geen enkele behoefte om te verhuizen. Anderen zijn op zoek naar een woning maar moeten daar langer op wachten dan gewenst. De woningmarkt zit al een aantal jaren op slot, waardoor mensen te weinig mogelijkheden hebben om te verhuizen.

De beste manier om daar wat aan te doen is woningen toevoegen. De ambitie van het College om de productie te laten groeien naar 5.000 woningen per jaar, moet daar een belangrijke bijdrage aan leveren. Maar ook minder slopen en woningdelen 'vergroot' het beschikbare aanbod.

Daarnaast blijft het zaak belemmeringen om te verhuizen zoveel mogelijk weg te nemen. In de woonruimteverdeling is er op dat punt al veel gebeurd, maar we blijven op zoek naar nieuwe manieren. Ook woningruil kan doorstroming bevorderen. De corporaties hebben daar in de vorige periode beperkt ruimte voor geboden. We blijven agenderen dat we woningruil makkelijker willen maken. We begrijpen dat corporaties daarbij ook de financiële gevolgen mee willen wegen. Bij het eerder genoemde voorstel om woningruil tussen goedkoop en middelduur mogelijk te maken zijn financiële gevolgen niet aan de orde..

Doorstromen en verhuizen is in de eerste plaats een vrijwillige keuze. We kiezen zo min mogelijk voor dwangmiddelen in de vorm van huurcontracten met een beperkte duur. Mensen zijn vaak verankerd in hun buurt. Een gedwongen verhuizing heeft dan grote gevolgen. Een uitzondering daarop vormen wat ons betreft de zogenaamde campuscontracten voor studenten en straks ook voor promovendi. Het is redelijk dat woonruimte die speciaal bestemd is voor studenten wordt vrijgemaakt als de studie is afgerond. Ook voor jongerenhuisvesting/startende huishoudens vinden we tijdelijke contracten acceptabel. De bedoeling is dat deze huishoudens zo sneller aan woonruimte worden geholpen, omdat ze anders in het geheel niet in aanmerking komen. We vinden het redelijk om aan die voorrangspositie een tijdelijk huurcontract te verbinden. Wel moet daarbij worden gezorgd voor een goed vangnet voor wie na zo'n tijdelijk contract niet op eigen kracht huisvesting kan vinden. In alle andere gevallen zijn wij in het algemeen slechts bij uitzondering voorstander van het gebruik van dergelijke contracten. We willen dus gericht omgaan met tijdelijke contracten en er afspraken over maken met de corporaties en huurders.

Wat agenderen we voor de afspraken met de corporaties en huurders?

Met de corporaties en huurders willen we afspraken maken over de volgende onderwerpen ten aanzien van beschikbaarheid en benutting van de voorraad:

- In kaart brengen van de feitelijke leegstand en tegengaan daarvan. Leegstand door renovatie zo kort mogelijk houden, leegstand vanwege verkoop beperken tot een half jaar. Minder sloop en daarbij behorende leegstand.
- Continueren, verbeteren en uitbreiden van de afspraken met betrekking tot 'van Groot naar Beter' en 'van Hoog naar Laag'.
- Verruimen van de mogelijkheden tot woningruil
- Woningdelen binnen de sociale sector mogelijk maken tegen redelijke huurprijzen
- Evaluatie flexibel huren en op basis van de evaluatie, onderzoeken of er meer ruimte moet komen voor zo'n stelsel
- Meer afstemming tussen inkomen en huur bij toewijzing
- Aanbiedingsafspraken over het totale corporatieaanbod waarmee voor alle verschillende inkomensgroepen naar evenredigheid woningen beschikbaar komen.
- De mate waarin en de voorwaarden waaronder en aan welke doelgroep, woningen worden verhuurd met flexibele huurcontracten

6. Ouderen, kwetsbare groepen en statushouders

Het scheiden van wonen en zorg in fysiek en financieel opzicht zorgt voor een verschuiving van de woonbehoefte van verschillende groepen Amsterdammers naar reguliere woningen.

Oudere Amsterdammers zullen langer in hun woning blijven wonen. De woning en woonomgeving moeten dan ook aansluiten bij de wensen van ouderen. Het vergroten van het aanbod aanpasbare woningen is daarbij van groot belang. En als ouderen vanwege gezondheidsproblemen toch moeten of willen verhuizen dient tijdig een geschikte woning beschikbaar te zijn. Naast de woning en de woonomgeving dient ook het netwerk van de zorg toegerust zijn, om de benodigde zorg te leveren. Het faciliteren van mantelzorgers zal zich ook vertalen in een woningvraag.

De inkomens, herkomst en de huidige woonlocatie van de ouderen zijn zeer gevarieerd. Maar het overgrote deel van de ouderen, die anders een plek zou vinden in een verzorgingshuis, is aangewezen op de sociale huurvoorraad. Ook in de toekomst zal dit zo blijven. Een grotere variatie aan woonwensen en zorgstructuren zal zich ontwikkelen bij die ouderen die voldoende middelen hebben. Het actieplan Wonen voor Ouderen brengt focus aan op een aantal gerichte maatregelen en gebiedsgerichte acties, die het College deze bestuursperiode zal realiseren. We willen met corporaties en zorgaanbieders afspraken maken over het ombouwen van zorgpanden naar zelfstandige en onzelfstandige huisvesting die aangepast is aan de eisen van de tijd. Verder willen we dat zowel binnen als buiten de Ring de nieuw te bouwen woningen op de begane grond of die toegankelijk zijn met lift, zo veel mogelijk aanpasbaar worden gebouwd. De nieuwbouw speciaal voor ouderen is met name nodig in gebieden binnen de Ring. Buiten de Ring zijn er in het algemeen voldoende woningen speciaal voor ouderen.

De verantwoordelijkheid van de gemeente voor kwetsbare groepen neemt door de decentralisaties en de extramuralisering toe. Amsterdammers die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, ex-delinquenten, lichtverstandelijke beperkten, en GGZ- cliënten zijn steeds meer aangewezen op reguliere woningen waar ze met begeleiding gaan wonen. Ook zien

we nieuwe kwetsbare groepen door scheiding en andere problematiek. Al deze mensen zijn aangewezen op een woning uit de sociale huurvoorraad of op sobere huisvesting die in de komende jaren gerealiseerd moet worden. Zoals in de inleiding is aangegeven, ligt hier nadrukkelijk een taak voor de corporaties.

Daarnaast is er de komende jaren een explosieve stijging van het aantal te huisvesten statushouders. De taakstelling voor 2015 en 2016 ligt op het huisvesten van 1400 personen per jaar. Ook deze mensen zoeken hun plek op de sociale huurmarkt in Amsterdam.

Deze ontwikkelingen zorgen voor een toenemende concurrentie tussen kwetsbare Amsterdammers en reguliere woningzoekenden op een sociale woningmarkt die qua omvang afneemt. Het huisvesten van statushouders en kwetsbare huishoudens zorgt voor een grote stijging van het percentage woningen dat wordt toegewezen aan speciale doelgroepen. Het huisvesten van de kwetsbare doelgroepen is een belangrijke taak van de gemeente en de corporaties maar ook de reguliere woningzoekenden moeten een beter perspectief hebben op een woning.

Wat agenderen we voor de afspraken met de corporaties en huurders?

Met de corporaties en huurders willen we afspraken maken over de volgende onderwerpen ten aanzien van ouderen, kwetsbare groepen en statushouders:

- De balans tussen het toewijzen van woningen aan kwetsbare groepen en statushouders en reguliere woningzoekenden. Deze afspraken plaatsen we in een regionaal perspectief, in lijn met het proces van de nieuwe regionale Huisvestingsverordening.
- Nieuwe manieren en nieuwe woonvormen om ouderen, kwetsbare groepen en statushouders een plek te laten vinden in Amsterdam.
- Transformatie van zorgpanden
- Contractenvormen en begeleiding van kwetsbare groepen
- Afspraken over het bouwen van aanpasbare woningen.

7. Bewonersparticipatie

De positie van bewoners bij vernieuwing en verbetering van hun woning en hun wijk moet worden versterkt. De Kaderafspraken zijn daarbij belangrijk, maar ook afspraken over het betrekken van bewoners bij het beheer van de woningen is van belang. De bestuurscommissies krijgen een belangrijke rol om samenwerking met en participatie van bewoners in te vullen. Zij zijn de oren en ogen van het stadsbestuur.

Participatie van bewoners bij het beheer en beleid op buurt-, complex- en corporatieniveau is een belangrijk thema voor afspraken met de corporaties en huurders. De wet Huurders-Verhuurders geeft daarvoor de kaders, maar vergt nog wel invulling. We onderkennen dat dit in de eerste plaats een zaak is van huurders en verhuurders, maar willen toch bevorderen dat op dit punt goede afspraken worden gemaakt. Ook in Bouwen aan de Stad 1 en 2 en hun voorlopers is dit onderwerp van gezamenlijke afspraken geweest. Inmiddels is door de herziene Woningwet en de bijbehorende AMvB de positie van de huurders aanmerkelijk versterkt. Wellicht is het nodig door afspraken daar nadere invulling aan te geven.

Verder willen we samen met huurders en corporaties zoeken naar vernieuwende vormen van participatie, variërend van bewonerszelfbeheer tot vormen van coöperatief eigendom en vernieuwende initiatieven voor participatie in de buurt. We willen met de corporaties afspreken

dat ze hiervoor de ruimte bieden en onder welke condities dat kan gebeuren. En ook willen we afspraken maken over de rol en verantwoordelijkheden van huurders en corporaties in gemengde VvE's. Nu is de positie van huurders ten opzichte van woningeigenaren binnen zo'n VvE te onduidelijk.

Het zijn de corporaties die invulling moeten geven aan het overleg met bewoners over de aanpak van hun woningen en het bijbehorende sociaal plan. De nieuwe Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop-nieuwbouw en renovatie moeten zorgen voor een goed en werkbaar kader om dat te doen. Wij zetten ons ervoor in om tot goede afspraken te komen op dat punt, waarin zowel de corporaties als de huurders zich kunnen vinden. Belangrijke elementen daarbij zijn een goede manier van draagvlakbepaling in verschillende fasen van de besluitvorming en de mogelijkheid van terugkeer in woning of buurt.

De stadsdelen hebben in dit proces een belangrijke rol. Zij kunnen beoordelen of aan datgene wat in de Kaderafspraken is vastgelegd, is voldaan. En zij kunnen voor zover de gemeente daar een bevoegdheid in heeft (peildatum, woningonttrekkingsvergunning) al dan niet meewerken aan de uitvoering van de voornemens. Hoe die rol precies wordt ingevuld zal onderdeel zijn van de kaderafspraken.

De Kaderafspraken zijn geen onderdeel van Bouwen aan de Stad. Er wordt naar gestreefd op dit onderwerp al eerder afspraken te maken. De afspraken maken echter wel deel uit van het geheel van afspraken tussen corporaties, huurders en gemeente voor de komende periode.

Wat agenderen we voor de afspraken met de corporaties en huurders?

De Kaderafspraken zullen een zelfstandig traject volgen. Streven is om al eerder tot overeenstemming te komen over deze afspraken.

De andere onderwerpen maken wat ons betreft wel deel uit van het vervolg op Bouwen aan de Stad II. We willen daarbij over de volgende onderwerpen afspraken maken:

- Afspraken over het betrekken van bewoners bij beheer en beleid van de corporaties, waarbij de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie voor versterking van de rol van huurders betrokken zullen worden.
- Afspraken over vernieuwende vormen van participatie, zelfbeheer of coöperatief eigendom.
- Afspraken over rol en verantwoordelijkheid van corporaties en verhuurders binnen gemengde VvE's

8. Stedelijke vernieuwing en Wijkontwikkeling

Stedelijke vernieuwing is een continu proces. De aanpak en inzet verschilt per gebied maar de ambitie is overal gelijk. In Amsterdam woon je in een woning van goede kwaliteit in een leefbare buurt. Amsterdammers kunnen in hun eigen buurt wooncarrière maken en de voorzieningen zijn op peil.

Nieuwe grootschalige vernieuwing is passé. De differentiatie en verbetering van de woningvoorraad vindt niet meer (primair) plaats via grootschalige sloop/nieuwbouw. De verandering vindt plaats vanuit bestaande complexen en op een kleiner schaalniveau.

De gebieden waar we wel al begonnen zijn, maken we af. Dit zijn de gebieden met name in

Nieuw-West die veelal grootschalig zijn opgestart en waar wij en de corporaties al veel hebben geïnvesteerd en waar bewoners in hebben geïnvesteerd door een huis te kopen. Ook de ondernemers en maatschappelijke partners hebben geïnvesteerd in deze wijken.

De gebieden waar de vernieuwing is uitgesteld hebben een achterstand opgelopen. Het achterstallig onderhoud in de woningen gaan we intensief aanpakken en ook de openbare ruimte moet op niveau worden gebracht. De woningen moeten weer van gezonde leefbare kwaliteit zijn en de openbare ruimte schoon, heel en veilig.

Samen met de corporaties en de stadsdelen nemen we deze wijken actief ter hand om het vertrouwen van de bewoners in de buurt terug te krijgen. In 2018 scoren alle Amsterdamse wijken een ruime voldoende (minimaal een 6,5) op het gebied van de fysieke en sociale leefkwaliteit van de woonomgeving. Om dit te bereiken ontwikkelen we een actieplan voor de aanpak van de meest kwetsbare wijken en ontwikkelen we verschillende werkwijzen van 'onderop' voor alle Amsterdamse wijken.

De leefkwaliteit van wijken is een lokale opgave die een plek heeft in de gebiedscyclus van het gebiedsgericht werken. Als aanvulling daarop wordt voor alle wijken verschillende werkwijze ontwikkeld dat eigenaarschap en maatschappelijk initiatief beter mogelijk maakt. In kwetsbare wijken is er vaker een extra zetje in de rug nodig. Voor deze wijken wordt een actieplan opgesteld gericht op het verbeteren van de fysieke en sociale leefkwaliteit en op het vergroten van de bewonersparticipatie. Samen met de stadsdelen identificeren we deze wijken. In deze wijken bekijken we, bovenop de gebiedscyclus, viermaandelijks de staat van de wijken. Zodat we snel actie kunnen ondernemen zodra de seinen op oranje gaan. Hiermee willen we voorkomen dat wijken afglijden.

In het merendeel van de Amsterdamse wijken is het goed gesteld met de leefkwaliteit en is het zaak om dat in stand te houden en zo mogelijk te verbeteren. De toenemende druk op de openbare ruimte zorgt voor nieuwe uitdagingen om de leefkwaliteit op orde te houden.

Wat agenderen we voor de afspraken met de corporaties en huurders?

Met de corporaties maken we meerjarige afspraken over onderhoud, nieuwe vormen van bouwen en investering in leefbaarheid. Daarbij onderzoeken we samen met de corporaties de grenzen die de nieuwe wetgeving stelt aan het investeren van corporaties in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed en maken we afspraken over de inzet op Beter Buren en de Treiteraankpak.

Daarnaast willen we op gebiedsniveau afspraken maken over hun inzet, of over de wijze waarop we binnen korte tijd tot een gemeenschappelijke inzet kunnen komen.

9. Tegengaan woonexcessen en Leegstand

Wij willen woningen zoveel mogelijk beschikbaar houden voor bewoning. Dat betekent dat we het gebruik van woningen voor andere functies dan bewoning waar mogelijk tegengaan. Daarbij gaat het om illegale hotels, crimineel gebruik zoals wietplantages en prostitutiebedrijven en ander niet bij de woonbestemming passend gebruik. Handhaving op dit vlak heeft nadrukkelijk prioriteit. Met de corporaties werken we daarbij samen in het kader van Zoeklicht.

Een tweede speerpunt in de handhaving is het tegengaan van leegstand. Met de corporaties willen we afspraken maken over betere gegevensuitwisseling, waardoor leegstand beter gesignaleerd kan worden en kan worden bestreden. Maar we willen ook betere afspraken met de corporaties om leegstand tegen te gaan.

We willen meer ruimte geven aan woningdelen. We willen daarbij eenvoudigere en minder regels, maar de regels die we hebben, willen we handhaven. Met de corporaties willen we afspraken maken over de mate waarin en de voorwaarden waaronder dat in de sociale sector gebeurt. Op basis van die afspraken willen gezamenlijk met de corporaties daar ook op handhaven.

Dat geldt ook voor andere vormen van woninggebruik, zoals vakantieverhuur. Dat kan acceptabel zijn en passen in een moderne flexibele samenleving. Maar als er regels zijn gesteld, moeten we die ook handhaven. Die regels gelden ook voor corporatiewoningen. Vooralsnog is het niet onze bedoeling om ook in sociale huurwoningen van corporaties vakantieverhuur toe te staan. Dat willen we pas overwegen als een goede en maatschappelijk geaccepteerde vorm is gevonden voor deze manier van toeristische verhuur. Voor vrije sector woningen is dat de keuze van de corporatie zelf (net als voor andere verhuurders).

Tenslotte willen we voordringen op de woningmarkt tegengaan. Dat doen we vooral via Zoeklicht waarbij we door bestandskoppelingen kunnen opsporen wanneer mensen zonder vergunning in een vergunningplichtige sociale huurwoning wonen en dus voordringen op andere woningzoekenden. We werken daarin nauw samen met de corporaties.

De rol van huurders daarbij is tweërlei. Huurders ervaren soms overlast en signaleren misbruik. Zij kunnen die signalen doorgeven aan gemeente en corporaties zodat die actie kunnen ondernemen. Daarnaast zijn huurders soms zelf betrokken bij onrechtmatig gebruik van woningen (bijvoorbeeld vakantieverhuur) en zullen dus geconfronteerd kunnen worden met handhavingsacties.

Wat agenderen we voor de afspraken met de corporaties en huurders?

Met de corporaties willen we de samenwerking op het vlak van handhaving bevestigen. In het kader van Zoeklicht wordt goed samen gewerkt en dat willen we voortzetten. Datzelfde geldt voor het tegengaan van leegstand. Op nieuwe thema's zoals woningdelen en vakantieverhuur willen we met corporaties en huurders afspraken maken over of en in welke mate we daarvoor ruimte willen bieden. Op basis daarvan willen we afstemmen hoe we de handhaving kunnen versterken. En wat de rol van corporaties en de signaalfunctie van huurders kan zijn bij het handhaven van het rechtmatig gebruik van hun woningen.

10 Financiële afspraken

De lijn voor de financiële afspraken is dat we voor sociale functies sociale erfpacht gaan rekenen, en marktconforme erfpacht voor marktfuncties. Dit in samenhang met ontvlechting van het Stimuleringsfonds.

Deze lijn wordt op drie punten als volgt ingevuld:

- Erfpachtbetalingen corporaties
- Stimulering woningverbetering
- Werkwijze bij sloop/nieuwbouwprojecten

Wat agenderen we voor de afspraken met de corporaties?

Van belang is dat we een gezamenlijk uitgangspunt hebben van gemeente en corporaties om het hele stelsel fundamenteel aan te pakken. We gaan niet over afzonderlijke onderdelen onderhandelen. Met het rapport van Conijn & Teulings (dat ook door de meeste corporaties wordt onderschreven) is een stap in de goede richting gezet.