

Prestatieafspraken Ouder-Amstel

2017 - 2020



Ouder-Amstel
7 december 2016

Inhoud

1. Speelveld van de prestatieafspraken.....	3
2. Beschikbaarheid Woningvoorraad.....	6
3. Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad.....	10
4. Specifieke doelgroepen	11
5. Kwaliteit en Duurzaamheid	13
6. Leefbaarheid en participatie	15
7. Woonruimteverdeling.....	16
8. Monitoring van de afspraken	17
9. Slotbepalingen.....	18

Bijlagen 1: Factsheets woningmarkt Ouder-Amstel

1. Speelveld van de prestatieafspraken

Aanleiding prestatieafspraken

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

Meerjarige ambities en jaarlijkse concrete afspraken

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

In dit document worden per thema de ambities voor de komende 4 jaar verwoord. Deze blijven gedurende de convenant periode gehandhaafd. Per thema maken partij- en concrete afspraken voor 2017 en 2018.



Betrokken partijen

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

Woningstichting Eigen Haard

Eigen Haard is met circa 1.650 woningen (peildatum 1 november 2016) actief in Ouder-Amstel om de huishoudens met een laag inkomen goed en betaalbaar te huisvesten. Naast de lage inkomens heeft Eigen Haard ook woningen beschikbaar voor de midden inkomens. Voldoende aanbod van woningen in de middelste vrije sector huur bevordert doorstroom vanuit het sociale segment en draagt daarmee positief bij aan de beschikbaarheid van sociale huisvesting.

Op 30 juni 2016 heeft Eigen Haard het bod voor de prestatieafspraken toegestuurd aan de gemeente Ouder-Amstel en de Huurdersvereniging Ouder-Amstel. In dit bod geeft Eigen Haard aan wat zij in 2017 concreet wil gaan bijdragen aan het realiseren van de speerpunten uit de gemeentelijke woonvisie .

Huurdersvereniging Ouder-Amstel

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

Gemeente Ouder-Amstel

De gemeente Ouder-Amstel stelt het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid op. In dat beleid geeft zij de speerpunten aan op het gebied van wonen.

De gemeentelijke Woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeente, huurdersvereniging en corporaties met elkaar maken over de lokale woonopgave. Deze Woonvisie is eind 2016 vastgesteld.

Overige spelers

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

8% van de sociale huurwoningen is in bezit van particuliere investeerders. Met hen worden geen prestatieafspraken gemaakt zoals bedoeld in de Woningwet. Omdat zij met hun woningvoorraad een belangrijke bijdrage leveren aan het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen, zet de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen in op het maken van afspraken met deze partijen.

Toekomstige spelers Ouder-Amstelse woningmarkt

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

Woningmarktregio

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

Overig beleid en wet- en regelgeving voor prestatieafspraken

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

- WMO beleid
- Duurzaamheidsbeleid gemeente Ouder-Amstel en Eigen Haard
- Nota grondbeleid gemeente Ouder-Amstel
- Taakstelling rijks statushouders
- Huisvestingsverordening

Vraag en aanbod woningmarkt Ouder-Amstel

De gemeente Ouder-Amstel streeft naar een kwalitatief goede en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, die aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit de verschillende groepen van bewoners. Zoals in de gehele regio overstemt de vraag naar woningen het aanbod. Een vraaggericht aanbod moet de mismatch tussen vraag en aanbod verkleinen en zo de doorstroom naar het meer geschikt en/of gewenst woonmilieu vergroten. In 2015 is onderzoek gedaan naar de woonwensen in de regio Amsterdam. Cijfers over Ouder-Amstel uit dit onderzoek zijn terug te vinden in bijlage I.

2. Beschikbaarheid Woningvoorraad

Ambitie

Het aandeel sociale huurwoningen (36%) in de gemeente Ouder-Amstel is groter dan het aandeel huurders met een inkomen < 35.000 euro (27%). Echter, vanwege het kleine aantal woningen dat vrijkomt, blijft de druk op de woningmarkt in Ouder-Amstel hoog. Vooral voor de groep woningzoekenden tot 45.000 euro in Duivendrecht en 50.000 euro in Ouderkerk is het lastig om snel een geschikte woning te vinden. Een inkomen tot respectievelijk € 45.000 en € 50.000 biedt financieel onvoldoende ruimte om een woning te kopen in de betreffende kernen. Partijen zetten daarom in om de beschikbaarheid voor deze doelgroep de komende jaren te verbeteren door middel van huurwoningen tot 850 euro in Duivendrecht en 1000 euro in Ouderkerk aan te bieden. Daarbij streven we een zogenaamd dynamisch evenwicht na. Dat betekent dat we een aantal woningen vanuit de sociale huur liberaliseren voor de groep tussen de 35.000 en 50.000 euro en verkopen, maar ook nieuwe sociale huurwoningen toevoegen voor inkomens onder de 35.000 euro. De gezamenlijke ambitie is om op termijn het aantal sociale huurwoningen per saldo zo veel op peil te houden, waarbij een ondergrens van 30% sociale huur wordt gehanteerd over de gehele gemeente. Het vergroten van de beschikbaarheid van (vrijkomende) woningen kan op verschillende manieren worden gerealiseerd: nieuwbouw, verkoop, liberalisering en stimulering doorstromen.

Nieuwbouw- en projectontwikkeling

In de bestaande kernen van de gemeente Ouder-Amstel is beperkte ruimte voor kleinschalige nieuwbouw. Er wordt de komende tijd actief onderzocht waar inbreiding haalbaar is. Om tevens te voorzien in de regionale woningbehoefte, zal ruimte moeten worden gezocht in grotere uitleglocaties als De Nieuwe Kern.

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

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

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

- Ouderkerk Zuid, 160 woningen
 - Dorpshart Duivendrecht, 133 woningen
 - Schoolweg, 30 woningen
 - De nieuwe Kern, maximaal 4.500 woningen
 - Burgemeester Stramanweg, 34 woningen
 - 't Kampje, onbekend aantal woningen
 - Nieuwbouw Theresia Rustoord, 62 zelfstandige woningen en 45 zorgplekken
 - Entrada, onbekend aantal woningen
-

- Amstel-Businesspark Duivendrecht (mogelijke transformatie tot woningen), onbekend aantal woningen
- Bouw door RK-kerk aan Achterdijk en Ronde Hoep, onbekend aantal woningen
- Particulier initiatief nieuw achter de Holendrechteweg en tussen de Ouderkerkerplas, onbekend aantal woningen
- Woongebouw 't Reigersbosch, onbekend aantal woningen

Afspraken

2.1

Partijen stellen eind 2017 de mogelijkheden/locaties vast waar kleine (tijdelijke) wooneenheden voor jongeren/starters kunnen worden gerealiseerd en bekijken daar in welke rol Eigen Haard kan spelen bij de ontwikkeling ervan. De gemeente heeft daarvoor begin 2017 een eerste inventarisatie gemaakt.

2.2

Gemeente gaat een inspanningsverplichting aan om, indien er nieuwbouwwoningen in het sociale segment of vrije sector huur middensegment worden ontwikkeld op een locatie waarvan de gemeente geen eigenaar is, de ontwikkelaar in een zo'n vroeg mogelijk stadium in contact te brengen met Eigen Haard, voor zover dit juridisch mogelijk is.

2.3

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

2.4

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

2.5

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

Verkoop sociale huur

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

Afspraken

2.6

Partijen treden in overleg over de verkoop van bestaande bouw, indien daar volkshuisvestelijk aanleiding voor is. Gezamenlijk wordt bepaald welke complexen hiervoor in aanmerking komen.

Doorstroom bevorderende maatregelen

Aangezien de zelfstandig wonende ouderen kwantitatief in de grootste doelgroep (blijven) vallen en een deel van hen nog in een grote huurwoning woont, kan de gewenste doorstroming van deze ouderen gestimuleerd worden door kleinere en beter passende woningen aan te bieden die vlak bij voorzieningen liggen.

Daarnaast zien we dat in Ouder-Amstel een aanzienlijk deel van de woningvoorraad (50%) door de midden en hogere inkomens wordt bewoond (> 35.000 euro). Een deel van deze groep willen partijen graag laten doorstromen naar een beter passende woning, om uiteindelijk weer een sociale huurwoning beschikbaar te maken. Partijen hebben verschillende instrumenten om deze doorstroming te bevorderen.

Afspraken

2.7

Eigen Haard benut de mogelijkheid van het nieuwe rijkshuurbeleid om de huren voor hogere inkomensgroepen (> € 39. 874,-) sterker te laten stijgen (maximaal inflatie +4%) dan de huren van de lagere inkomensgroepen (maximaal inflatie + 2,5 %).

2.8

De extra huurinkomsten die voortvloeien uit de huurverhoging voor hogere inkomens –voor het totale bezit van Eigen Haard – worden gebruikt voor investeringen, waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Zij tellen daarmee niet mee voor de hoogte van de huursom. Eigen Haard spant zich in om deze extra huurinkomsten in 2017 inzichtelijk te maken.

2.9

Eigen Haard past Van Groot naar Beter toe in de gemeente Ouder-Amstel. Het succes van deze regeling hangt mede af van de bekendheid ervan. Gemeente en Huurdersvereniging gaan een inspanningsverplichting aan om de regeling onder zoveel mogelijk potentiële huurders onder de aandacht te brengen door verschillende communicatiemiddelen in te zetten.

2.10

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

Liberaliseren sociale huur

De belangrijkste redenen om over te gaan tot liberaliseren van sociale huurwoningen is het creëren van woningaanbod voor mensen die gezien hun inkomen niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en die ook niet voldoende inkomen hebben om een woning te kopen. Omdat private beleggers nauwelijks in middelste huur tot € 850/€ 1000 investeren in de gemeente, willen we dit segment door liberalisatie van sociale huur alsnog creëren. Hiermee willen we tevens de doorstroming uit de sociale huur vergroten een daarmee uiteindelijk ook de slaagkans van lage inkomens vergroten. Op dit moment is circa 5% van de voorraad van Eigen Haard geliberaliseerd. De ambitie van Eigen Haard is om uiteindelijk 16% van de totale voorraad in het middensegment te verhuren.

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

Afspraken

2.11

Eigen Haard liberaliseert vanuit de sociale huurvoorraad jaarlijks maximaal 12% van de vrijkomende huurwoningen met een huurprijs van 850 euro in Duivendrecht en 1000 euro in Ouderkerk aan de Amstel (prijspeil 2016). Hiermee wordt er woningaanbod voor middeninkomens gecreëerd.

2.12

Eigen Haard verhuurt de vrije sector huur aan inkomen tot maximaal € 50.000. Huurders die een sociale huurwoning achterlaten of een koopwoning van Eigen Haard krijgen voorrang op een vrij sector huurwoning. Daarbij krijgen ingezetenen die een sociale huurwoning achterlaten in de eigen gemeente voorrang op huurders die een sociale huurwoning van Eigen Haard achterlaten elders. Als uitzondering op het beleid voor middeninkomens worden alleen huurders met een inkomen boven de € 50.000 toegewezen in de vrije sector huur als zij een sociale huurwoning achterlaten.

2.13

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

3. Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad

Ambitie

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

Huurprijsbeleid: Inzet huursombenadering

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

Afspraken

3.1

Eigen Haard benut de ruimte die er is binnen de huursom. In principe wordt dit zoveel mogelijk gedaan door de jaarlijkse huurverhoging. Bij mutatie worden de huren niet of nauwelijks verhoogt, waardoor er blijvend betaalbare woningen vrijkomen.

Passend en betaalbaar toewijzen

Uitgangspunt is dat bewoners een huur betalen die past bij hun inkomen. Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen (586 en 628, prijspeil 2016). Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. Doel van deze regeling is dat nieuwe huurders niet een dure huurwoning accepteren, maar één die past bij het inkomen.

Afspraken

3.2

Eigen Haard zet in om 100% passend toe te wijzen. De 5% vrije ruimte wordt niet bewust 'opgevuld'.

3.3

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

4. Specifieke doelgroepen

Ambitie

Onze brede doelgroep zijn woningzoekenden die geen alternatieven hebben in de koopmarkt. Dit betreft de groepen met een inkomen tot 45.000 euro in Duivendrecht en 50.000 euro in Ouderkerk aan de Amstel. Daarbinnen is een aantal specifieke doelgroepen te noemen die extra aandacht nodig hebben, jongeren, senioren, lage midden inkomens en statushouders.

Er zijn verhoudingsgewijs weinig woningen voor speciale doelgroepen aanwezig. Het uitgangspunt is om de slaagkans op een woning voor de doelgroepen te vergroten de komende jaren.

Jongeren

In de gemeente is een veelheid aan voorzieningen aanwezig, gericht op verschillende doelgroepen. Vanwege de nog steeds toenemende vergrijzing is er relatief veel inzet op voorzieningen voor ouderen. Deze vergrijzing zal de komende decennia nog van grote invloed zijn. Om de diversiteit, maar tegelijkertijd ook de vitaliteit, binnen de gemeente te behouden is het noodzakelijk om naast voldoende woonruimte, ook voldoende voorzieningen voor jongeren binnen de gemeente te behouden. Investeren in de jeugd, die heeft tenslotte de toekomst, is en blijft nodig. Onder jongeren verstaan we onze inwoners tussen de 18 en 28 jaar.

Afspraken

4.1

Eigen Haard breidt het aandeel gelabelde jongerenwoningen tot 28 jaar uit en verhuurt deze met een zogenaamd vijfjarencontract. Hierdoor worden de woningen blijvend en duurzaam ingezet voor de doelgroep. Alle jongerenwoningen worden verloot. Elk jaar wordt gemonitord hoeveel woningen er worden toegewezen aan jongeren uit de eigen gemeente.

4.2

Partijen onderzoeken in 2017 samen of zij binnen Ouder-Amstel op kleine schaal woningen kunnen verhuren met een Friendscontract in de vrije sector huur. Door een dergelijke woning aan 3 of 4 jongeren toe te wijzen worden snel jongeren betaalbaar aan huisvesting geholpen zonder dat dit ten koste gaat van evenzoveel sociale huurwoningen. In het kader van het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen, wordt ook onderzocht of dit instrument voor die doelgroep kan ingezet.

Senioren

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

Afspraken

4.3

Eigen Haard zet Van Groot naar Beter in in de gemeente Ouder-Amstel. Zie ook afspraak 2.9

4.4

Gemeente Ouder-Amstel zet zich in om extra budget vrij te maken om de regeling Van Groot Naar Beter voor senioren nog aantrekkelijk te maken. Dit geld kan worden ingezet voor bijvoorbeeld wooncoaches en/of een verhuiskostenvergoeding.

4.5

Partijen verkennen in 2017 samen de mogelijkheden om extra woningen te labelen voor senioren in de nieuwbouw. In het bijzonder worden hierbij de flats in het Zonnehofgebied bekeken.

4.6

Eigen Haard maakt jaarlijks een inventarisatie van complexen die in aanmerking komen voor het toegankelijkheidsprogramma. Per jaar wordt bekeken of en hoeveel complexen daarvoor in aanmerking komen.

Statushouders

Partijen voeren de rijkstaakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders uit. Elk jaar blijkt het erg lastig om de taakstelling te halen. Partijen zien het halen van de taakstelling als een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarbij ook andere partijen naast Eigen Haard een rol kunnen spelen in de huisvesting van deze doelgroep.

Naast het behalen van de taakstelling, spannen partijen zich gezamenlijk in voor een spoedige integratie van statushouders. Met het oog op het goed verlopen van de integratie wordt ook ingezet op een gespreide huisvesting van de statushouders. Binnen de ruimte die de taakstelling geeft, wordt er gestreefd naar een evenwichtige spreiding tussen Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht.

Ook wordt gestuurd op passende toewijzing van statushouders. Dat wil zeggen dat alleenstaande statushouders zo veel mogelijk in kleinere woningen worden gehuisvest. Hiervoor is het nodig dat er meer inzicht komt in alleenstaande statushouders met zogenaamde toekomstige nareizigers.

Afspraken

4.7

Partijen gaan jaarlijks in overleg met elkaar over de realisatie van de taakstelling en bekijken hierin of de gewenste spreiding en passende toewijzing is gerealiseerd.

4.8

Vanwege het substantieel aandeel van Eigen Haard in de sociale woningvoorraad, nemen zij de eerste verantwoordelijkheid voor huisvesting van statushouders. De gemeente betreft en zoekt, naast Eigen Haard, ook andere partijen en huisvestingsmogelijkheden bij het behalen van de taakstelling. Hierbij kan gedacht worden bijvoorbeeld het omzetten van kantoorruimte.

4.9

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

5. Kwaliteit en Duurzaamheid

Ambitie

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

- Bestaande bouw: de grootste en snelste winst op het gebied van duurzaamheid is te behalen door te investeren in de bestaande bouw. Dit kan door middel van regulier onderhoud, renovatie of sloopnieuwbouw. Gezamenlijke ambitie is om zoveel mogelijk EFG labels te promoveren.
- Nieuwbouw: Kijkend naar de huidige en toekomstige nieuwbouwplannen zetten partijen in grote mate in op duurzaam bouwen. Partijen streven ernaar om 75% van de woningen energie(klimaat)neutraal' te realiseren.
- Omgeving: partijen maken afspraken op basis van wederkerigheid.
- Klanten: partijen proberen bewonersgedrag te beïnvloeden en bewustwording te stimuleren, met als doel het energieverbruik te reduceren en de woonlasten beheersbaar te houden.
- Duurzame en innovatieve ontwikkelingen: partijen helpen klanten en huurders het energieverbruik te reduceren en daarmee de woonlasten beheersbaar te houden.

Verduurzaming bestaande voorraad

Afspraken

5.1

Alle nieuwbouwwoningen in Ouder-Amstel worden met een energie-index van maximaal 1,2 (voorheen energielabel A) gerealiseerd. Bij renovatie worden minimaal twee indexstappen gemaakt en streven wij naar een energie-index van 1,3 (1,25 in de oude methodiek). Ook bij onderhoud, zoals het vervangen van een CV-ketel, wordt vaak een indexstap gemaakt.

5.2

Eigen Haard levert gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken in ieder geval een bijdrage aan de het project van de Looskwartier. Het betreffen hier 44 huurwoningen met een E of F label, die na ingreep een label B of A krijgen.

Aanwijzen concrete projecten

Afspraken

5.3

Partijen verkennen in 2017 gezamenlijk de mogelijkheden om een project van Eigen Haard te selecteren waarbij middels "Nul op de meter" ervaring wordt opgedaan met zogenoemde energienota loze woningen. Gezamenlijk wordt onderzocht welke financiering hierbij passend is en of subsidies hiervoor beschikbaar kunnen komen. Onderzocht wordt of het van de Looskwartier hier geschikt voor is.

Bewustwording en informeren huurders over duurzaamheid

Afspraken

5.4

Eigen Haard zet blijvend in op energiecoaches. Hierbij wordt gestreefd om elk jaar een nieuwe energiecoach op te leiden.

5.5

De Huurdersvereniging zorgt er blijvend voor dat huurders op de hoogte komen en blijven van duurzaamheidsmaatregelen:

- de Huurdersvereniging laat huurders weten welke mogelijkheden er zijn in deze gemeente;
- inventariseert opnieuw wat de behoeften zijn van huurders voor verbetering in hun woning en omgeving (b.v. isolatie, ledverlichting, zonnepanelen etc.)
- wijst huurders op hun eigen mogelijkheden spaarzaam om te gaan met energie.

5.6

Samen met andere Amstel Meerlanden gemeenten, richt de gemeente Ouder-Amstel een energieloket op waar burgers en bedrijven terecht kunnen voor informatie over energiebesparing.

Inzet subsidies tbv duurzaamheid

Afspraken

5.7

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

6. Leefbaarheid en participatie

Ambitie

Het uitgangspunt is schone, hele en veilige woningen en wijken in Ouder-Amstel. Daarbij stimuleren partijen het eigenaarschap bij de bewoners. Leefbaarheidsinspanningen zijn namelijk duurzamer als de bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen. Daarom stimuleren partijen dat bewoners zelf schoonmakers controleren en zaken organiseren. Daarin faciliteren partijen hen zoveel mogelijk. Kwetsbare bewoners worden geholpen. Dat gebeurt samen met zorgpartijen, instellingen en wijkpartners. Activiteiten van bewonerscommissies worden gestimuleerd. Partijen willen er samen voor zorgen dat het wonen in de wijken prettig blijft en dat iedereen zich veilig voelt.

Streven naar gemengde en leefbare wijken

Ondanks de algehele goede leefbaarheidscijfers in de gemeente, behoeft het Zonnehofgebied extra aandacht. De verminderde leefbaarheid in het Zonnehofgebied uit zich in een verslechterde openbare ruimte, verminderde subjectieve veiligheid en een eenzijdige samenstelling van bewoners (voornamelijk sociale huur). Partijen willen daarom ook gezamenlijk de komende jaren meer investeren in leefbaarheid in relatie tot de openbare ruimte in dit gebied. Aangezien Eigen Haard er door de nieuwe woningwet minder (financiële) ruimte voor heeft, moeten alle partijen daaraan bijdragen. Daarnaast is de ambitie om wijken met een relatief groot aandeel sociale huur en beneden gemiddelde leefbaarheidsscores meer te mengen.

Afspraken

6.1

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

6.2

De gemeente investeert de komende jaren extra in het beheer van de openbare ruimte in het Zonnehofgebied. Het gaat hier bijvoorbeeld om het schoonmaken van lantaarnpalen, weghalen graffiti, groen onderhoud en verbeteren bestrating.

6.3

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

6.4

Partijen houden, daar waar mogelijk, rekening met de spreiding met statushouders over de wijken en complexen in Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht.

7. Woonruimteverdeling

Ambitie

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

Invulling 25 % lokale vrije beleidsruimte

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

Afspraken

7.1

Eigen Haard wijst maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan lokaal ingezetenen. Deze voorrang wordt voornamelijk gebruikt voor senioren en (grote) gezinnen.

7.2

Eigen Haard heeft voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen een vrije beleidsruimte van 5%. Binnen deze 5% kan Eigen Haard afwijken van de regionale spelregels om specifieke problemen op te lossen. Eigen Haard informeert de gemeente bij de invulling van deze vrije beleidsruimte achteraf.

8. Monitoring van de afspraken

Ambitie

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

Afspraken

8.1

Eigen Haard brengt in mei 2017 een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2016. Hiervan maken onderdeel uit:

- De resultaten op het gebied van woonruimteverdeling: verhuringen naar huurprijsklasse, wachttijd, aanbiedingsresultaat, directe bemiddelingen, herkomst, huishoudenssamenstelling, inkomen en leeftijd van nieuwe huurders.
- De samenstelling van het bestand aan actief woningzoekenden naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling.
- De planning en uiteindelijke invulling van de vrije beleidsruimte in de gemeente Ouder-Amstel.
- Een analyse van de verhuur van geliberaliseerde en bestaande vrije sector huurwoningen.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën en de resultaten van de huurverhoging in 2016.

8.2

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

8.3

Partijen delen gegevens die voortkomen uit woningbehoefte- en bewonersonderzoeken. Op basis van het gemeentelijk onderzoek wordt de noodzakelijke omvang van de sociale huurvoorraad gemonitord. Eigen Haard stelt de gemeente gegevens met betrekking tot de mate van scheidwonen in haar woningvoorraad ter beschikking.

9. Slotbepalingen

9.1

De ambitie afspraken in deze overeenkomst lopen tot 1 januari 2021. De concrete prestatieafspraken in deze overeenkomst lopen tot 1 januari 2018. Beide afspraken treden in werking per 1 januari 2017. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.

9.2

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

9.3

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

Ouderkerk aan de Amstel, 7 december 2016

Woningstichting Eigen Haard

Mevrouw M. van den Berg
Directeur-bestuurder

Gemeente Ouder-Amstel

Mevrouw R. Korrel
Wethouder


Huurdervereniging
OA

Mevrouw J. Verheul
Voorzitter

Bijlage 1

Fact sheet Wonen in Ouder-Amstel

Kerncijfers



	Ouder-Amstel	SRA-Zuid	SRA-Noord	Amsterdam*
Totaal huishoudens (abs. bron: CBS/OIS)	5.874	146.519	143.601	390.181
Woningvoorraad (abs. bron: CBS/OIS)	5.701	146.347	142.903	417.090
Aantal respondenten enquête	583	8.377	5.736	18.705
Huishoudentype (%)				
alleenwonenden	38	33	33	45
stiefkinder kinderen	26	26	28	23
somsontgegaan	6	6	8	8
stiefmet kinderen	31	33	30	19
leeftijd (%)				
18-24 jaar	13	14	14	24
25-34 jaar	34	33	37	39
35-75 jaar	41	37	37	20
75 jaar en ouder	10	12	12	7
Inkomens (%)**				
primaire draaggroep (het huurtoeslagregime)	28	28	23	30
2e draaggroep tot EU-grens (€24.911)	30	16	18	18
EU-grens tot €44.657	24	15	14	19
€44.657 - 2e HT-grens (€52.000)	5	7	8	4
2e HT-grens - 3e HT-grens (€70.000)	15	10	17	10
meer dan 3e HT-grens (> €70.000)	31	26	31	23
woningsegment (%)**				
sociale huur, corporatie	28	24	32	43
sociale huur, particulier	8	8	3	25
vrijе sector huur, corporatie	4	3	3	3
vrijе sector huur, particulier	3	6	1	9
koopwoning	57	55	60	31
Woningtype (%)				
oefeningwoning	53	33	70	19
meergewoning	30	31	25	78

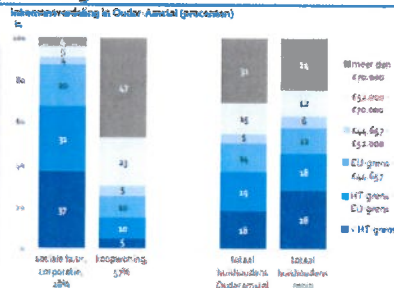
In Ouder-Amstel wonen in 2015 5874 huishoudens (5775 in 2013). Het aandeel alleenwonenden (38%) is hoger dan gemiddeld in Stadsregio Zuid (33%). De bevolking is er wat ouder, 50% van de huishoudens is 55 jaar of ouder (49% in SRA Zuid). Het aandeel sociale huur (36%) woningen is hoger dan gemiddeld (30% in SRA Zuid). Meer dan de helft van de huishoudens (57%) heeft een koopwoning. Het gaat vaak om eengezinswoning (63%). De inkomens liggen relatief hoog, 46% heeft een inkomen boven 1,5x modaal (47% in 2013). Het woningsegment is niet veranderd ten opzichte van 2013.

* In Amsterdam zijn alleen de huishoudens aangeschreven die in een woning uit de woningvoorraad wonen. In totaal gaat het om 396.515 bestaande adressen. Huishoudens in woonzaten, bedrijfspanden en andere niet-woonruimten vallen buiten het onderzoek net als meerdere huishoudens op één adres. Het aandeel alleenwonenden is in het onderzoek daarmee ook lager dan in de huishoudensstatistiek van CBS (45% i.p.v. 33%).

** Zie voor de definitie van de inkomens- en huuringsegmenten het rapport 'Wonen in de regio Amsterdam 2015'.

Bewoning woningvoorraad

De huishoudens met een koopwoning hebben vaak een hoger inkomen dan gemiddeld in Ouder-Amstel. Gemiddeld heeft 31% een inkomen van meer dan 2x modaal, in de koopvoorraad is dit 47%. Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden modaal is 29% (37% gemiddeld in Ouder-Amstel). Huurders van corporatiewoningen hebben vaker een inkomen beneden de huurtoeslaggrens (37%) dan gemiddeld in Ouder-Amstel (18%) en de regio (28%). In 2013 had 46% van de koopwoningbezitters een inkomen van meer dan 2x modaal (51% gemiddeld in Ouder-Amstel).



Verhuiscwensen

Ongeveer de helft (55%, naar schatting 1600 huishoudens) van huishoudens in Ouder-Amstel die willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven. Dit aandeel lag in 2013 wat hoger, op 60%. Ongeveer een derde (27%, 22% in 2013) geeft aan naar elders in de regio te willen verhuizen, en 18% (9% in 2013) wil naar elders buiten de regio.

Ongeveer 500 huishoudens in de regio, van buiten Ouder-Amstel, hebben interesse om naar deze gemeente toe te verhuizen. De totale belangstelling voor Ouder-Amstel komt daarmee op naar schatting 2100 huishoudens. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen. Huishoudens hebben vaker de voorkeur voor een meergezinswoning (1200), dure koop (600), en zelfbouw (600).

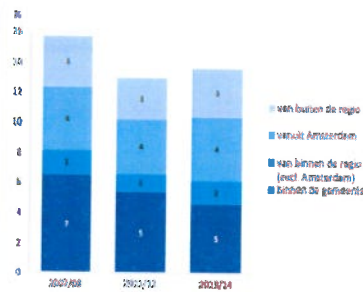
Verhuiscwensen		
	abs	%
voorkeur verhuiscategorie hh. in Ouder-Amstel:		
bij voorkeur eigen gemeente	1600	55
bij voorkeur naar elders, binnen de regio	800	27
bij voorkeur naar elders, buiten de regio	500	18
totaal verhuiscategorie hh. met voorkeur voor Ouder-Amstel		
	2100	-
eengezinswoning		
meergezinswoning	1200	55
gestelde prijs, tot €1045.000		
goedkoop, tot €350.000	200	13
middeldure koop, €350.000 - €550.000	300	17
dure koop, €550.000 en meer	600	29
sofale huur, huur tot €722,-	400	21
middeldure huur, €722 - €975,-	250	12
dure huur, €975 en meer	0	0
bij voorkeur nieuwbouw		
bij voorkeur oudbouw	450	17
zelfbouw	600	27
kluswoning	300	15

Verhuizingen

Verhuizingen naar Ouder-Amstel

In 2013/2014 is 22% van de huishoudens in Ouder-Amstel verhuisd. Dit is iets meer dan in de periode 2011/2012 (15%), maar lager dan in 2009/2010 (28%). Vroeger de verhuizingen tussen gemeenten in de regio zijn weer op gang gekomen in 2013/2014. Huishoudens verhuizen vooral minder binnen de gemeente ten opzichte van 2009/10, toen met het aantal verhuizingen binnen Ouder-Amstel 7%. Vooral gezinnen zonder kinderen met een bovenmatig inkomen zijn weer vaker verhuisd (80 verhuisde gezinnen, ten opzichte 60 in de periode 2009/2010, of 4,1 procentpunt meer).

Er zijn 270 huishoudens binnen Ouder-Amstel zelf verhuisd in 2013/2014. De instroom kwam vooral uit Amsterdam (120), en Amstelveen (60). De instroom van buiten de regio is ook aanzienlijk (150 huishoudens). Huishoudens die vertrokken uit Ouder-Amstel gingen naar Amsterdam (120), Amstelveen (90), Diemen (40), of naar buiten de regio (240). Per saldo ontvangt Ouder-Amstel huishoudens uit Amsterdam en Amstelveen vertrekken er huishoudens naar elders buiten de regio.



Verhuizingen vanuit Ouder-Amstel

