

Prestatieafspraken

Amstelveen

Gemeente  Amstelveen



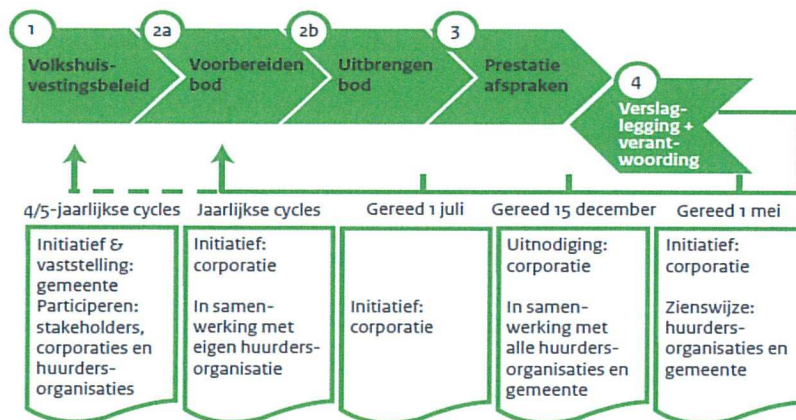
Inhoud

1	Introductie	1
2	Woningvoorraad	2
3	Woonruimteverdeling	5
4	Kwaliteit en duurzaamheid	7
5	Leefbaarheid	9
6	Wonen, welzijn en zorg	11
7	Communicatie en overleg	13
8	Monitoring afspraken	15
9	Slotbepalingen	16

1 Introductie

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg gehad in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

Schematisch gezien ziet het proces er als volgt uit:



In de Woningwet zijn geen specifieke vormvereisten vastgelegd voor de prestatieafspraken. Wel zijn er een aantal thema's genoemd die in ieder geval terug moeten komen. Dit zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- Huisvesting van specifieke groepen
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Liberalisatie en verkoop

De gemeente Amstelveen heeft in 2015 een Woonagenda voor de periode 2015-2018 opgesteld, waarna door Eigen Haard in overleg met de Bewonersraad op 1 juli 2016 een bod is uitgebracht. Op basis van de gemeentelijke Woonagenda, het bod van Eigen Haard en de wensen vanuit de Bewonersraad zijn op bovenstaande thema's prestatieafspraken opgesteld.

Voor 1 juli 2016 is er een verzoek ingediend bij het ministerie van BZK voor het vaststellen van regionale werkgebieden van woningcorporaties. Amstelveen ligt in het werkgebied van corporaties van de Metro-pool Regio Amsterdam (MRA). De MRA vormt voor de corporaties de woningmarktregio waarbinnen geïnvesteerd kan worden.

2 Woningvoorraad

Ambitie

In Amstelveen wordt een deel van de sociale woningvoorraad door de midden en hogere inkomens bewoond. De ambitie van partijen is om de doorstroming van deze groepen te bevorderen, zodat er meer sociale huurwoningen vrijkomen.

Het middensegment in de vrije sector (huur tot € 1.000,-) is van groot belang voor de doorstroming uit de sociale sector. Het is belangrijk dat de woningen in dit segment dan ook bij voorrang toegewezen worden aan Amstelveense huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Hierbij ligt het accent op eengezinswoningen, omdat deze woningen aantrekkelijk zijn voor doorstromers. Bovendien komt de vraag naar sociale huurwoningen grotendeels van een en twee persoonshuishoudens.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen staat de vraag centraal wat de stad of de wijk nodig heeft. We willen meer dan voorheen sturen op de kracht van de wijken. Daar waar in de wijken de sociale problematiek zich concentreert, wordt ingezet op de ontwikkeling van een gedifferentieerdere wijk.

Afspraken

Sociale huur

1. Partijen gaan er van uit dat er in 2017 door mutatie minimaal 450 sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de verhuur. Indien blijkt dat er minder dan 400 woningen vrijkomen dan wordt overlegd over eventueel te nemen aanvullende maatregelen.
2. Van alle te verhuren sociale huurwoningen in Amstelveen wordt in 2017 jaarlijks minimaal 90% verhuurd aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 34.678,- per jaar. De overige 10% wordt gereserveerd voor speciale gevallen. Hiervoor geldt de inkomensgrens niet.
3. 80% van de te verhuren sociale huurwoningen worden aangeboden met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens van € 628,76 per maand. De overige 20% wordt aangeboden met een huurprijs tot de liberalisatiegrens van € 710,68 per maand.

Huurprijs	Oude strategie	Nieuwe strategie
Tot € 486,68	23%	24%
Van € 486,68 tot € 628,76	39%	46%
Van € 628,76 tot € 710,68	9%	18%
Vanaf € 710,68	29%	12%

Uitgangspunten voor verkoop en liberalisatie

4. Het algehele uitgangspunt is dat de huidige woningvoorraad van Eigen Haard in omvang minimaal gelijk blijft. Dit betekent dat er geen woningen verkocht worden tenzij dit gecompenseerd wordt door nieuwbouw van in principe middeldure vrije sector huurwoningen door Eigen Haard (uitzonderingen zijn mogelijk voor innovatieve zorgconcepten en jongerenhuisvesting). De omvang van de verkoopvijver van Eigen Haard betreft 380 woningen.
5. Liberalisatie kan plaatsvinden in de wijken met meer dan 30% sociale huur. Dit zijn de wijken Bankras, Kostverloren, Patrimonium, Groenelaan, Keizer Karelpark en Waardhuizen.
6. Verkoop kan plaatsvinden in die wijken waar de leefbaarheid onder druk staat en alleen in die wijken waar het eigen woningbezit lager is dan gemiddeld. Dat zijn de wijken Groenelaan, Patrimonium, Bankras en Keizer Karelpark.

7. In de wijken met minder dan 20% sociale huur worden in principe geen sociale huurwoningen verkocht of geliberaliseerd. Dit zijn de wijken Elsrijk, Westwijk en Nes aan de Amstel.
8. Teneinde voldoende sociale huurwoningen te behouden worden jaarlijks maximaal 40 huurwoningen verkocht of geliberaliseerd.

Wijkgerichte aanpak

9. Voor die wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, onderzoeken partijen wat de problematiek is en welke mogelijke oplossingen er zijn. Hiertoe kunnen de wijkanalyses als instrument worden ingezet. Verkoop en liberalisatie maken mogelijk deel uit van deze aanpak. In 2017 komt als eerste de wijk Groenelaan aan bod voor een dergelijke aanpak.

Vrije sectorhuur

10. Op dit moment is circa 10% van de huurwoningvoorraad van Eigen Haard geliberaliseerd. Het plan is om dit uit te breiden naar maximaal 12% van de huidige woningvoorraad (10.782). Het streven is dat minimaal 90% van de nog te liberaliseren woningen een eengezinswoning is. De huurprijs na mutatie is maximaal € 1.000,- per maand zodat deze betaalbaar is voor huishoudens met een inkomen tot € 50.000,-.
11. Vrije sector huurwoningen worden met voorrang aangeboden aan huurders die een sociale huurwoning in Amstelveen achterlaten. De hoogte van de huurprijs wordt afgestemd op de betaalbaarheid voor die doelgroep. Dat betekent dat er sprake zal zijn van een huurklasse tot € 850,- voor inkomens tot € 43.000,- en een huurklasse tussen de € 850,- en € 1.000,- voor de inkomens tot € 50.000,-. De nieuwe vrije sectorhuurwoningen zullen een huur hebben die dicht tegen de liberalisatiegrens aanligt (rond de € 750).
12. Indien de vrije sectorwoningen voor minder dan 50% worden verhuurd aan doorstromers vanuit de sociale huur, treden partijen in overleg over de omvang en het tempo van liberalisatie.
13. Eigen Haard onderzoekt of het voormalig kantoorpand van Eigen Haard aan de Bovenkerkerweg tot middeldure huurwoningen kan worden omgezet.
14. De gemeente Amstelveen verzoekt eigenaren en ontwikkelaars van middeldure huurwoningen deze bij voorrang te verhuren aan kandidaten die een sociale huurwoning in Amstelveen achterlaten. Met deze ontwikkelaars zal Eigen Haard samenwerken om de middeldure huurwoningen te promoten onder haar huurders.

Verkoop

15. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat zal Eigen Haard inspelen op vragen van huurders die hun woning willen kopen. Eigen Haard maakt hiervoor een heldere procedure in de eerste helft van 2017.
16. In het bestuurlijk overleg van het eerste helft van 2017 wordt vastgesteld hoeveel nieuwbouw-woningen Eigen Haard in de vrije huursector gaat bouwen, welke woningen tot de verkoopvijver behoren en wat de procedure is voor huurders die hun woning willen kopen.
17. De verkoop vindt in eerste instantie plaats aan de zittende huurders. Zij krijgen de woning met 10% korting op de taxatiewaarde vrije markt aangeboden. Op het moment dat een woning op de vrije markt wordt aangeboden hebben huurders van Eigen Haard voorrang op andere geïnteresseerden.

Huurbeleid

18. 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% op woningniveau).
19. De extra inkomsten door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gebruikt om te investeren in projecten. Vóór 1 april 2017 bekijken partijen gezamenlijk voor welke projecten of thema's dit geld in aanmerking komt.

Ontwikkeling woningvoorraad

20. Op basis van de in deze paragraaf opgenomen uitgangspunten voor verkoop en liberalisering, wordt door Eigen Haard een nieuw overzicht gemaakt van te liberaliseren en de te verkopen complexen. Deze lijsten zullen in het eerste bestuurlijk overleg van 2017 worden verstrekt.
21. Indien de omvang van de sociale huurvoorraad lager dreigt te worden dan de omvang van lagere inkomensgroep in Amstelveen bekijken partijen wat er nodig is om dit probleem op te lossen.

3 Woonruimteverdeling

Ambitie

Eigen Haard en de gemeente Amstelveen zorgen voor blijvend voldoende kansen en keuzemogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen. Dit vraagt om een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit, maar vooral ook een voorraad die toegankelijk is. Partijen zullen zich dan ook, sterk richten op het vrijmaken van woningen uit de sociale huurvoorraad en op het bevorderen van doorstroming van huishoudens met een inkomen boven de doelgroepgrens (> € 39.874,-). Nieuwe en bestaande instrumenten worden maximaal ingezet om de doorstroming binnen en uit de sociale huurvoorraad te bevorderen.

Amstelveen is onderdeel van een regionale woningmarkt en landelijke woningmarkt. Vrije vestiging staat voorop in de nieuwe Huisvestingswet. Lokale toewijzing is slechts mogelijk voor 25% van de verhueringen in de sociale huur. Door regionale samenwerking kunnen gemeenten deze vrije ruimte verhogen naar 50%. De gemeente Amstelveen maakt hier gebruik van. Daardoor ontstaat de mogelijkheid maximaal in te zetten op de benutting van het lokale voorrangslabel.

Er zijn veel ouderen die in een eengezinswoning wonen en graag de stap naar een appartement willen maken. Een verhuizing van een oudere leidt tot een lange verhuisketen binnen de sociale verhuur. Dat wil zeggen: er komt niet alleen een eengezinswoning beschikbaar, maar vervolgens meerdere woningen in de keten. Sinds 2008 wordt het project van Groot naar Beter uitgevoerd. Ouderen kunnen zich opgeven voor appartementen en kunnen hiernaar bemiddeld worden.

Partijen voeren de rijkstaakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders uit. Hierbij zien we het halen van de taakstelling als een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarbij ook enkele andere partijen naast Eigen Haard, een rol moeten 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, indien dit niet tot een vertraging leidt bij de realisatie van de taakstelling.

Afspraken

Vrije beleidsruimte

1. De gemeente Amstelveen heeft voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 per maand een lokale en regionale vrije beleidsruimte (op het ogenblik beiden vastgesteld op 25% van het aantal verhueringen). Binnen deze vrije beleidsruimte kunnen specifieke groepen benoemd worden aan wie voorrang op de woningmarkt wordt verschaft. De gemeente betreft Eigen Haard en de Bewonersraad bij de invulling ervan.
2. Eigen Haard heeft voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 per maand een vrije beleidsruimte van 5%. Binnen deze 5% kan Eigen Haard afwijken van de regionale spelregels om specifieke problemen op te lossen (bijvoorbeeld bij overlastsituaties en het huisvesten van kwetsbare bewoners). Eigen Haard verantwoordt de invulling van deze beleidsruimte jaarlijks.

Jongeren

3. Een deel van de woningvoorraad wordt specifiek toegewezen aan de doelgroep jongeren. De verhuur gaat daarbij middels een tijdelijk 5-jaarscontract. De inschrijfduur bij WoningNet blijft doorlopen. Eigen Haard heeft voor 2017 iets meer dan 800 woningen hiervoor aangewezen. De helft daarvan ten behoeve van jongeren tot 23 jaar en de andere helft ten behoeve van jongeren tussen 23 en 28 jaar.
4. Partijen maken in 2017 nadere afspraken met elkaar over de benutting van tijdelijke huurcontracten voor andere doelgroepen dan jongeren. Hierbij wordt ook bekeken wat de mogelijkheden voor huurders zijn na afloop van de contractperiode. Ook zal bekeken worden of en op welke wijze van het zogenoemde 'friendscontract' gebruik gemaakt kan worden.

Groot naar Beter (binnen de sociale huur)

5. Huurders van Eigen Haard die in het kader van het project "Groot naar Beter" verhuizen behouden hun huidige netto huurprijs.
6. De woningen worden geadverteerd via WoningNet met het voorrangslabel "Groot naar Beter". De kosten die gepaard gaan met het aanpassen van WoningNet om dit mogelijk te maken worden gedeeld door de gemeente Amstelveen en Eigen Haard.
7. Partijen evalueren in 2017 het project van Groot naar Beter.
8. Partijen gaan een inspanningsverplichting aan om de regeling van Groot naar Beter onder zoveel mogelijk huurders onder de aandacht te brengen door verschillende communicatiemiddelen in te zetten.

Bijzondere doelgroepen

9. Partijen gaan jaarlijks in overleg met elkaar over de realisatie van de taakstelling met betrekking tot de huisvesting van vergunninghouders en bekijken hierin of de gewenste spreiding en passende toewijzing is gerealiseerd. De gemeente betreft, naast Eigen Haard, ook andere partijen bij het behalen van de taakstelling.
10. Daarnaast spannen partijen zich ook in voor de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen (zoals daklozen, ex-bewoners van jeugdinstituten, vormen van maatschappelijke opvang, voormalig bewoners begeleid wonen complexen).

Jaarlijkse afspraken

11. Jaarlijks worden voor het volgende kalenderjaar percentuele afspraken gemaakt over de labeling van bij mutatie vrijkomende woningen voor diverse voorrangsregelingen.

4 Kwaliteit en duurzaamheid

Ambitie

De landelijke ambitie van alle corporaties gezamenlijk is om in 2020 op gemiddeld label B uit te komen. Deze ambitie is hoog en kan niet zondermeer gerealiseerd worden bij corporaties met een wat ouder woningbestand zoals bij Eigen Haard het geval is. Aan de landelijke ambitie wordt door Eigen Haard een bijdrage geleverd door de komende 10 jaar alle woningen met een E, F of G label energetisch te verbeteren. Dit gebeurt middels renovatie van complexen, een separate energetische aanpak van complexen, collectieve verketelingsprojecten en waar mogelijk bij mutatie van woningen. In totaal gaat het voor Eigen Haard bedrijfsbreed om 1.000 woningen per jaar. Omdat het woningbestand in Amstelveen er wat slechter dan gemiddeld bij staat wordt hier de eerste jaren de prioriteit gelegd. Het streven is om in Amstelveen de E, F en G labels in 2022 weggewerkt te hebben.

De gemeente Amstelveen wil haar verantwoordelijkheid nemen in de verduurzaming van de gebouwde omgeving en is daarvoor in 2016 een onderzoek naar de gewenste energie-infrastructuur per wijk gestart. Duurzaamheid, kostenbeheersing en flexibiliteit zijn daarbij belangrijk. Gemeente Amstelveen ziet Eigen Haard als een belangrijke stakeholder in dit onderzoek. In het onderzoek wordt gekeken naar de investeringen en kosten van alle betrokkenen in de energietransitie vanuit een totale visie.

Afspraken

Verbetering kwaliteit bestaande voorraad

A. Onderhoud

1. Bij het in stand houden van de woningvoorraad in Amstelveen hanteert Eigen Haard een conditiescore conform de NEN 2767-norm van gemiddeld 3 (redelijk). Waarbij score 1 staat voor nieuwbouw en score 6 staat voor zeer slechte staat van onderhoud.
2. Zodra de Huurdersvereniging Amsterdam, de corporatiesector (AFWC) en de gemeente Amsterdam een nieuwe norm voor de basiskwaliteit van woningen hebben ontwikkeld, treden partijen in overleg over de te stellen kwaliteitseisen in Amstelveen.

B. Renovatie

3. In de planning voor 2017 en 2018 is opgenomen dat er door Eigen Haard 405 woningen worden gerenoveerd. Voor renovatieprojecten wordt minimaal energielabel B nagestreefd. Het betreft de volgende complexen:

Complex	Aantal
Plesmansingel 187-273	43
Plesmansingel 95-183	43
Benderslaan 39-139	51
Benderslaan 141-163	10
Lindenlaan projecten	98
Ambrosiuslaan e.o.	24
Acacialaan e.o.	56
Watercirkel 2-160	80
Totaal	405

C. Energetische aanpak

4. In de planning voor 2017 en 2018 is opgenomen dat er door Eigen Haard 1.113 woningen in 19 complexen aangepakt worden in het kader van het wegwerken van de E, F en G labels. Met deze aanpak wordt gestreefd naar gemiddeld energielabel C. De ambitie is om in de jaren daarna de energetische inzet voort te zetten om vervolgens in 2022 geen woningen meer met een E, F of G

label te hebben. Eigen Haard zorgt ervoor dat er voor de jaren 2017 tot en met 2022 voldoende geld en capaciteit wordt ingezet om de duurzaamheidsambitie te realiseren.

5. Randvoorwaarde voor de realisatie van alle projecten is de 70% goedkeuring van de huurders en de tijdige afgifte van de benodigde vergunningen door de gemeente Amstelveen. Op het moment dat de planning van renovatieprojecten of energetische projecten niet wordt gehaald, treden partijen met elkaar in overleg om te bekijken wat het probleem is en welke oplossingen mogelijk zijn.
6. In de planning voor 2017 en 2018 is opgenomen dat er door Eigen Haard in 8 complexen met in totaal 605 woningen de collectieve ketels worden vervangen. De verwachting is dat hierdoor in deze complexen energielabel D wordt behaald.
7. Voor verbetering van energie-labels kan Eigen Haard een beroep doen op de beschikbare € 175.000,- vanuit ISV 3. Voorwaarde is dat Eigen Haard in de periode 2010 tot en met 2018 1.000 woningen met twee labelstappen heeft verbeterd.
8. Op basis van het door de gemeente Amstelveen in 2016 ontwikkelde plan van aanpak energie-transitie zullen partijen in overleg treden om de mogelijke consequenties van de inzet op het gebied van duurzaamheid in kaart te brengen.
9. Nieuwe, duurzame systemen en technieken worden bij oplevering uitgebreid getest en in de beginfase extra op werking worden gecontroleerd. Huurders moeten vooraf goed over de werking van nieuwe energietechnieken worden geïnformeerd en in het begin van de bewoning worden begeleid bij het gebruik.
10. Bewonersraad en gemeente ondersteunen Eigen Haard waar mogelijk bij de communicatie naar bewoners over het verduurzamingsprogramma en -projecten.

Speciale projecten

11. Partijen zetten zich gezamenlijk in om een renovatiecomplex van Eigen Haard te selecteren waarbij middels "Nul op de meter" ervaring opgedaan wordt met zogenoemde energienota-loze woningen. Gezamenlijk wordt onderzocht welke financiering hierbij passend is en of subsidies hiervoor beschikbaar kunnen komen.

Samenwerking

12. Partijen bespreken aan de hand van de jaarlijkse plannen op welke wijze de communicatie naar bewoners gaat plaatsvinden en wat de rol van partijen hierbij is. Ook worden de mogelijkheden besproken om investeringen in gebouwen en openbare ruimte op elkaar af te stemmen.

5 Leefbaarheid

Ambitie

Partijen zetten zich in voor het leefbaar en veilig houden van de Amstelveense wijken. Wanneer we kijken naar de tevredenheid van Amstelveners met hun woning en woonomgeving dan is deze in alle wijken goed te noemen. Er zijn slechts nuanceverschillen te vinden. Zo zijn bewoners van Westwijk, Randwijk, Elsrijk en het Stadshart het meest tevreden over hun woning (8,1), terwijl bewoners van Bankras en Kostverloren met een 7,5 iets minder tevreden zijn dan het stedelijk gemiddelde (7,8). De gezamenlijke ambitie is om de leefbaarheid op peil te houden.

In het kader van de aanpak van overlast in de openbare ruimte betreft de gemeente Amstelveen Eigen Haard, andere verhuurders en de Bewonersraad bij het oplossen van de problemen. Te denken valt hierbij aan het afsluiten van portieken, zodat deze alleen nog toegankelijk zijn voor bewoners. Deze aanpak zal worden voortgezet. We vinden een versnelling in het aanbrengen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen wenselijk.

Partijen vinden een goed sociaal beheer van de wijk van groot belang. Ter voorkoming van leefbaarheidsproblemen is een vroegtijdige signalering door huismeesters, bewonerscommissies en medewerkers van Eigen Haard van groot belang. Bij overlastzaken is Eigen Haard als eerste aan zet. Indien dit niet tot de gewenste resultaten leidt, wordt buurtbemiddeling ingeschakeld. Levert dit nog onvoldoende resultaat op, dan wordt opgeschaald naar de gemeente Amstelveen en wordt gezamenlijk aan een oplossing gewerkt. Afhankelijk van de casus wordt opgeschaald naar het sociaal team of naar het team Openbare Orde en Veiligheid.

Een belangrijk instrument om goedkope huurwoningen beschikbaar te krijgen voor de mensen die er echt recht op hebben is de aanpak van woonfraude, samen met Eigen Haard en waar mogelijk met andere particuliere verhuurders. We werken al met het actieprogramma "Schijnwerper". Bij Schijnwerper reageert de gemeente op meldingen/constateringen van burgers, instanties etc., alsmede eigen constatering op het gebied van woonfraude. We vragen alertheid van de burgers en actieve melding. Dit doen we in heel Amstelveen. Bij misstanden die vanuit de administratie niet eenvoudig kunnen worden rechtgetrokken vindt er een huisbezoek plaats.

Hiernaast draaien we het project 'schijnwerper in de wijk', waarbij een gebied (wijk/straat) aangewezen wordt waar voor 100% huisbezoeken worden ingezet (op uitgefilterde zaken na bestandsvergelijkingen) en waar vervolgens gehandhaafd wordt. Dit is een projectmatige gebiedsaanpak terwijl Schijnwerper meer in de reguliere processen is ingebed. We koppelen het recente initiatief van de Minister van Binnenlandse zaken ter bestrijding van adresfraude aan 'schijnwerper in de wijk'. Voor een belangrijk deel overlappen woon- en adresfraude elkaar. De ambitie van de gemeente is om jaarlijks 40 woningen vrij te krijgen voor reguliere verhuur.

Afspraken

Buurtbeheer

1. Partijen zetten zich in voor de handhaving van het huidige niveau van financiële ondersteuning van de buurtbemiddeling en Belklus.
2. Bij de plaatsing van schotelantennes dragen de gemeente Amstelveen en Eigen Haard zorg voor toezicht en handhaving. Eigen Haard voor wat betreft de private regelgeving en de gemeente Amstelveen voor wat betreft de publieke regelgeving.
3. In 2017 wordt een convenant afgesloten waarin afspraken worden vastgelegd om tot een gezamenlijke aanpak te komen van (ernstige) woonoverlast. Hierbij dient de Amsterdamse treiter-aanpak als voorbeeld.

Veiligheid

4. Bij nieuwbouw, groot onderhoud en renovaties zal het Politiekeurmerk Veilig Wonen worden toegepast op die onderdelen waar Eigen Haard direct invloed op heeft. De veiligheid in de openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Amstelveen.
5. Bij mutatie verbetert Eigen Haard de inbraakwerendheid van woningen, bij voorkeur op het niveau van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Leegstand

6. Partijen verbeteren de informatie-uitwisseling over bewoning en leegstand, waardoor de leegstand eerder en beter wordt gesignaleerd. Eigen Haard beperkt de leegstand van woningen door vrijgekomen woningen zo snel mogelijk in de verhuur te brengen.
7. Woningen die voor verkoop worden bestemd staan in principe niet langer dan een half jaar leeg, met een maximum van een jaar.

Voorkomen huisuitzettingen

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

Woonfraude

9. Om woonfraude tegen te gaan wordt de aanpak "Schijnwerper" voortgezet. In 2017 brengt Eigen Haard hiervoor maximaal 2.500 woningen voor de bestandsvergelijking die door de gemeente Amstelveen wordt uitgevoerd. Voorafgaande aan de aanpak wordt een nieuw privacy-convenant afgesloten dat aan de wettelijke vereisten voldoet.. Huisbezoeken worden door de gemeente Amstelveen en Eigen Haard gezamenlijk uitgevoerd.
10. De gemeente faciliteert de corporatie als volgt:
 - De gemeente maakt inzage door de corporatie in de gemeentelijke basisadministratie mogelijk;
 - De gemeente voert bestandsvergelijkingen uit;
 - De gemeente legt samen met de corporatie huisbezoeken af.

6 Wonen, welzijn en zorg

Ambitie

De gemeente Amstelveen, Eigen Haard en de Bewonersraad willen dat Amstelveners zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en heeft de ambitie iedereen zo lang en zo goed mogelijk zelfstandig te laten wonen. Naast hulp van mantelzorgers, vrijwilligers, de buurt kunnen andere vormen van ondersteuning hierbij van belang zijn. Bijvoorbeeld in de vorm van een woningaanpassing.

Voor wie het thuis echter niet meer redt, willen we zoveel mogelijk een alternatief bieden. Dit kan in de vorm van woningen met extra voorzieningen, gelegen in een zogenoemde woonservicezone. Een dergelijke zone is een deel van een wijk waarin één of meerdere ouderencomplexen staan en waar de zorg en ondersteuning binnen handbereik zijn.

De komende twee jaar (2017 en 2018) gaat de gemeente Amstelveen in samenwerking met alle daarvoor relevante partijen verder met de inrichting van de woonservicezones inclusief het behouden en verder realiseren van dienstverlening die aansluit bij de behoeften van de bewoners.

Afspraken

Wonen met dienstverlening

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

Complex	Aantal
Kringloop 168-378	106
Kringloop 380-402 (bungalows)	12
Praam 2-142	71
Dignahoeve 150-426	135
Smeenklaan 81-124 (bungalows)	44
Dr. Willem Dreesweg 155-275	82
Wimbledonpark 363-471	52
Laan van de Helende Meesters 472-568	47
Joke Smitlaan 2-160	80
Camera Obscuralaan 430-520	45
Camera Obscuralaan 522-606	43
Zeelandiahoeve 2-78	41
William Boothlaan 21-87	33
Totaal	791

2. In 2017 wordt gezamenlijk onderzocht naar welke complexen de vraag van de doelgroep uitgaat en wat de omvang van de vraag is. Vervolgens wordt gezien of er complexen toegevoegd moeten worden aan de huidige lijst van woningen met dienstverlening. Verder wordt vastgelegd wat de voorwaarden zijn om voor een indicatie in aanmerking te komen en hoe het aanbiedings- en toewijzingsproces wordt georganiseerd.

Verbetering toegankelijkheid

3. Afhankelijk van de actuele vraag van zittende bewoners wordt een toegankelijkheidsprogramma voor de woningen in de woonservicezone gemaakt.

4. De gemeente Amstelveen heeft een subsidieregeling beschikbaar voor woningeigenaren die de toegankelijkheid van collectieve ruimten willen verbeteren.
5. Bij renovaties van appartementencomplexen met lift wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn om de woningen rollator-toegankelijk te maken.
6. Eigen Haard biedt huurders van seniorenwoningen naast toegankelijkheidsmaatregelen aan om nog aanvullende woningaanpassingen uit te voeren.

Maatschappelijk vastgoed

7. De gemeente onderzoekt in 2017 de herontwikkeling van het Pluspunt in de wijk Patrimonium. Bij voortzetting van het Pluspunt wordt aan Eigen Haard gevraagd het appartementencomplex aan de Smeenklaan geschikt te maken voor senioren. Dit betekent in ieder geval dat de woningen toegankelijk worden gemaakt. In overleg met bewoners wordt daarnaast bezien of verdere aanpassingen wenselijk zijn om het complex geschikt te maken voor senioren.
8. Daar waar Eigen Haard de mogelijkheid heeft of ziet een bijdrage te leveren aan het gemeentelijk beleid rond maatschappelijk vastgoed, wordt verwacht dat Eigen Haard actief de gemeente benadert om de mogelijkheden die zij ziet of heeft te bespreken. Daar waar gemeente en markt niet in het maatschappelijk vastgoed kunnen voorzien, zal zij een beroep doen op medewerking van Eigen Haard om dit maatschappelijk vastgoed te realiseren.
9. In complexen met zorgwoningen handhaaft Eigen Haard de gemeenschappelijke ruimtes voor ontmoeting in de huidige omvang.

7 Communicatie en overleg

Ambitie

Voor het draagvlak van het woonbeleid is het van belang dat partijen met gelijklopende boodschap naar buiten treden. Van belang is dan ook dat partijen hun samenwerking op het gebied van communicatie verbeteren. Voor wat betreft de lokale verankering willen partijen willen minimaal het huidige kwaliteitsniveau handhaven.

Afspraken

Overleg

1. Partijen hebben tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg waarin over strategische zaken wordt gesproken. Het gaat hierbij onder andere om de volgende zaken:
 - Totstandkoming en monitoring prestatieafspraken.
 - Gezamenlijke vorming c.q. afstemming ten aanzien van beleid ten aanzien van bijvoorbeeld: strategisch voorraadbeleid, verkoop en liberalisatiebeleid, huurbeleid, ruimtelijke plannen, gebiedsvisies, ontwikkelingen in de bestuurlijke samenwerkingsregio's.
 - Jaarlijkse cyclus van planning en evaluatie: partijen maken helder wat de voornemens zijn en stemmen plannen onderling af.
 - Wederzijds inzicht geven in elkaars mogelijkheden en beperkingen op het vlak van onder andere procedures, subsidies en investeringsruimte,
2. Partijen hebben minimaal vier maal per jaar een woonoverleg op ambtelijk niveau over zowel beleidsmatige als uitvoeringszaken. In dit overleg worden bijvoorbeeld de volgende zaken besproken:
 - Het delen van informatie.
 - De afstemming van het beleid van de gemeente Amstelveen en Eigen Haard.
 - Gezamenlijke beleidsontwikkeling.
 - De uitvoering en monitoring prestatieafspraken.
 - De voorbereiding van het bestuurlijk overleg.
 - De voorbereiding van overleggen regionaal samenwerkingsverband.
 - Woonruimteverdelingsafspraken.

Communicatie

3. Partijen trekken gezamenlijk op in uitingen over het gemeentelijk beleid, zoals de verduurzaming van de voorraad en het toegankelijk maken van de voorraad voor ouderen.
4. Partijen informeren elkaar actief over communicatie-uitingen met betrekking tot woonbeleid en – uitvoering.
5. Indien er bij de gemeente Amstelveen of Bewonersraad klachten binnenkomen over Eigen Haard dan worden er afspraken gemaakt over de wijze van afhandeling. Eigen Haard communiceert met klant over de mogelijke oplossing van de klacht en houdt de gemeente en Bewonersraad actief op de hoogte.

Lokale verankering

6. De Woonwinkel van Eigen Haard in Amstelveen is herkenbaar en goed bereikbaar.
7. Afspraken met huurders vinden zoveel mogelijk in de Woonwinkel plaats en niet op het hoofdkantoor.
8. Contactpersonen/medewerkers Woonservice zijn voldoende bekend en goed bereikbaar voor de bewonerscommissies.

9. Opzichters zijn zichtbaar/herkenbaar in de wijken.
 10. Het huidig serviceniveau van de Woonwinkel, opzichters en medewerkers Woonservice wordt gehandhaafd.
 11. De jaarlijkse schouw wordt gecontinueerd en de tijdens de schouw geconstateerde punten worden adequaat afgehandeld.
- Eigen Haard zal jaarlijks de klantonderzoeks-metingen over de dienstverlening bespreken in het woonoverleg.

8 Monitoring 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

1. Eigen Haard brengt ieder jaar in mei een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid van het afgelopen jaar. Hiervan maken onderdeel uit:
 - De resultaten op het gebied van woonruimteverdeling: verhuringen naar huurprijsklasse, wachttijden woningzoekenden uit Amstelveen en daarbuiten, aanbiedingsresultaat, directe bemiddelingen, herkomst, huishoudenssamenstelling, inkomen en leeftijd van nieuwe huurders.
 - De samenstelling van het bestand aan actief woningzoekenden naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling.
 - De planning en uiteindelijke invulling van de vrije beleidsruimte in de gemeente Amstelveen.
 - 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.
 - Het percentage huurders van sociale huurwoningen dat een inkomen heeft boven de doelgroepgrens;
 - De verantwoording over de voorgenomen acties in het voorafgaande jaar (m.b.t. renovatie, aanpak woonfraude, de effecten van de aanpak van scheefheid, rollatortoegankelijkheid e.d.)
2. Jaarlijks verschaft Eigen Haard in het eerste kwartaal inzicht in de energielabels van de woningvoorraad in Amstelveen. De peildatum hiervoor is 1 januari. Daarnaast wordt inzicht in de labelverbetering gegeven ten gevolge van de in het voorafgaande jaar getroffen energiemaatregelen, dit overzicht wordt tweemaal per jaar gegeven en besproken in het bestuurlijk overleg.
3. Eigen Haard levert ieder kwartaal inzicht in de voortgang van de inzet van het lokale Amstelveense voorranglabel.
4. Gemeente Amstelveen en Eigen Haard delen gegevens die voortkomen uit woningbehoefte- en bewonersonderzoeken. Op basis van het gemeentelijk onderzoek wordt de noodzakelijke omvang van de sociale huurvoorraad gemonitord. Eigen Haard stelt de gemeente gegevens met betrekking tot de mate van scheefwonen in haar woningvoorraad ter beschikking. De gemeente brengt via de gemeentelijke tweejaarlijkse stadspeilingen de leefbaarheid van de Amstelveense wijken in beeld, zodat de ontwikkeling over de verschillende jaren zichtbaar wordt. Daarnaast brengt de gemeente Amstelveen periodieke wijkanalyses uit.
5. Eigen Haard geeft jaarlijks inzicht in de voorgenomen en gerealiseerde investeringen, mede in relatie tot de investeringen in de regio.

9 Slotbepalingen

Afspraken

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2021. Zij treedt in werking per 1 januari 2017. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover beide partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.
2. Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Amstelveen gelegen woningbezit van Eigen Haard (of hun rechtsopvolgers).
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 beleid door de gemeenteraad van Amstelveen.

Amstelveen, [DATUM]

Woningstichting
Eigen Haard

Bert Halm
Bestuurder



Gemeente Amstelveen

Herbert Raat
Wethouder wonen



Peter Bot
Wethouder duurzaamheid

Bewonersraad
Amstelveen

Henk Duursma
Voorzitter

