

Bouwen aan de Stad II

Periode 2011 t/m 2014

Concept 16 december 2010

concept BOUWEN AAN DE STAD II

Periode 2011 t/m 2014 concept 16 december 2010

Inhoudsopgave

1	Preambule.....	3
2	Werkingsduur.....	4
3	Woningbouwprogramma.....	4
4	Doelgroepen	5
5	Aanbiedingsafspraken en woonruimtebemiddeling	7
6	Middensegment	8
7	Wijkaanpak	9
8	Bewonersparticipatie en kaderafspraken sociale plannen	10
9	Leefbaarheid	10
10	SV-urgentie	11
11	Duurzaamheid en Energie	12
12	Huurbeleid.....	13
13	Grondprijzen en productievoorwaarden voor sociale huurwoningen	13
14	Ruimte bij verkoop van sociale huurwoningen	13
15	Afdracht en kwaliteitseisen bij verkoop van sociale huurwoningen.....	15
17	Inzet erfpachtdeel Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.....	17
18	Garantiemodel	18
19	Verbeteren liquiditeitspositie corporaties.....	19
20	Overige onderwerpen	20
21	Slotbepalingen	21

1 Preambule

1. De gemeente Amsterdam inclusief stadsdelen, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gezamenlijke woningcorporaties, verenigd in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, hebben de ambitie om als partners samen te werken aan een stad waar mensen naar hun zin kunnen wonen, kunnen aarden en willen wortelen. Een stad waar het fijn is te wonen, te werken en te recreëren, voor mensen met een lager inkomen, maar ook voor middengroepen en hogere inkomens
2. Partijen gaan onverkort voor een ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond in alle wijken van de stad kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Een stad met gemengde wijken, waarbij die menging niet noodzakelijk op blok- of complexniveau geldt. Een open stad die toegankelijk is voor nieuwkomers, die volop kansen biedt, die ruimte geeft voor diversiteit, zonder de ogen te sluiten voor problemen. Segregatie wordt aangepakt, door stedelijke vernieuwing en differentiatie, ondersteund door de sociale pijler. Ook voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen
3. Partijen ondervinden grote gevolgen van de economische recessie. De gemeente heeft een groot tekort in het Vereveningsfonds. Hierdoor dreigt de productie van bouwrijpe grond te stagneren. De corporaties hebben vooral problemen met betrekking tot de cash flow. Naast gebrek aan liquiditeit zijn de corporaties genoodzaakt om af te boeken en verliezen te nemen in deze tijd van crisis. Met deze overeenkomst pogen partijen tot wederzijds voordeel de woningbouw en investeringen in de voorraad op peil te houden.
4. Mede vanwege de onzekerheden die samenhangen met de economische recessie vindt zowel bij de gemeente als bij de corporaties een heroverweging van het woningbouwprogramma plaats. Als gevolg daarvan is het onder de huidige omstandigheden niet zinvol op voorhand een bouwprogramma overeen te komen voor de periode van deze overeenkomst. Partijen spreken af het woningbouwprogramma van onderaf op te bouwen op basis van de in de periode van de overeenkomst te realiseren bouwprojecten. Daarbij zullen de partijen de in de overeenkomst opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepwoningen in acht nemen.
5. De transformatie van achterstandsgebieden tot aantrekkelijke leefbare wijken met een gevarieerd woningaanbod, goede voorzieningen en een goede openbare ruimte wordt door partijen onverminderd als zeer belangrijk gezien. Onderkend wordt dat het noodzakelijk is daar de komende jaren in te blijven investeren. Daartoe achten partijen het noodzakelijk dat corporaties over voldoende investeringscapaciteit beschikken. Tegelijk onderkennen partijen dat de fysieke vernieuwing van deze wijken, gegeven de financiële crisis in een lager tempo zal worden gerealiseerd. Op onderdelen zal de aanpak ook worden heroverwogen.
6. Partijen spreken af 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.

7. De Europese regels maken het de gemeente mogelijk om rechtmatig staatssteun te verlenen, onder andere voor de zogenaamde 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB). Het merendeel van de activiteiten van corporaties wordt als DAEB aangemerkt. De steunmaatregelen in deze overeenkomst zijn ten behoeve van DAEB en worden door partijen beschouwd als geoorloofde staatssteun, passend binnen de "tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen". De administratieve scheiding tussen diensten van algemeen economisch belang en diensten die daar niet toe worden gerekend wordt nog nader door het Ministerie, voor 1 januari 2013, uitgewerkt. Ook wordt de berekening van eventuele overcompensatie bij wet geregeld. Indien deze wetgeving gevolgen heeft voor deze overeenkomst zullen partijen hierover in overleg treden.

2 Werkingsduur

8. De ingangsdatum voor de overeenkomst is (onder voorbehoud goedkeuring partijen en met terugwerkende kracht) 1 januari 2011 en deze overeenkomst heeft een werkingsduur t/m 31 december 2014, met uitzondering van de afspraken die worden vastgelegd in het herziene Convenant Verkoop. Het gaat om de afspraken behorende bij de volgende onderwerpen:
 - o Ruimte bij verkoop van sociale huurwoningen;
 - o Afdracht en kwaliteitseisen bij verkoop van sociale huurwoningen.
9. De ingangsdatum van het herziene Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen is (onder voorbehoud van goedkeuring van partijen) 1 maart 2011 en heeft een werkingsduur t/m 31 december 2020. Dit Convenant wordt als bijlage gevoegd bij deze overeenkomst.

3 Woningbouwprogramma

10. Mede vanwege de onzekerheden die samenhangen met de economische recessie vindt zowel bij de gemeente als bij de corporaties een heroverweging van het woningbouwprogramma plaats. Als gevolg daarvan is het onder de huidige omstandigheden niet zinvol op voorhand een bouwprogramma overeen te komen voor de periode van deze overeenkomst. Partijen spreken af het woningbouwprogramma van onderaf op te bouwen op basis van de in de periode van de overeenkomst te realiseren bouwprojecten. Daarbij nemen de partijen de in de hierna opgenomen doelstellingen in acht.
11. Bij grote woningbouwlocaties en als gemiddelde voor de stad als geheel geldt een percentage van 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw. Binnen de Ring kan, waar een hoger percentage sociale huurwoningen aanwezig is, hiervan neerwaarts worden afgeweken. Als dat het geval is, kan het stedelijk gemiddelde onder 30% uitkomen. De 30% geldt niet op projectniveau. Het percentage van 30 % wordt over de productie in de gehele periode per marktgebied gemonitord.
12. Partijen zetten zich in om van de sociale huurwoningen 20 % te realiseren als een grote

woning met tenminste 5 kamers. De dubbele premie zoals opgenomen in het Stimuleringsfonds, blijft gehandhaafd voor zover het budget voor vastgoedpremies toereikend is.

- 13 Partijen zullen de eisen en procedures met betrekking tot Bouwtoezicht en Welstand kritisch bezien. Uiterlijk 1 juli 2011 worden daarover nadere afspraken gemaakt.

4 Doelgroepen

14 *Ouderen en gehandicapten*

Partijen streven er naar dat wijken zoveel mogelijk geschikt zijn voor bewoning door mensen met een beperking. Daarbij gaat om fysieke voorzieningen in de zin van toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimte, maar ook om welzijn- en zorgvoorzieningen die het (langer) zelfstandig blijven wonen mogelijk moeten maken.

In de gehele stad zal 80 % van de door corporaties nieuwgebouwde woningen op begane grond of toegankelijk met lift, aanpasbaar worden gebouwd, zodat ze geschikt te maken zijn voor mensen met een beperking, waaronder senioren. Deze aanpasbaarheidseisen gelden niet voor studenten- en jongerenwoningen. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van aanpassingen binnen de bestaande voorraad waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Buiten de Ring en in stadsdeel Noord is op dit moment voldoende aanbod aan specifieke vormen van ouderenhuisvesting. De behoefte beperkt zich tot seniorenhuisvesting binnen de Ring (excl. Noord). Afhankelijk van de mogelijkheden en behoefte wordt ook ingezet op geclusterde vormen van senioren huisvesting. Daarbij is het niet langer op voorhand zo dat een collectieve ruimte beschikbaar zou moeten zijn.

Partijen streven ernaar de komende 4 jaar 70 rolstoelwoningen voor huishoudens met kinderen in de plannen op te nemen, mits er sprake is van een concreet gebleken behoefte van deze huishoudens.

15 *Studenten*

Er bestaat een grote opgave om meer studentenhuisvesting beschikbaar te krijgen. De gemeente heeft een Plan van Aanpak voor het toevoegen van 9.000 studentenwoningen opgesteld. Deze toevoeging moet plaatsvinden door een mix van maatregelen (tijdelijke en permanente bouw, tijdelijke verhuur van te slopen woningen, transformatie kantoren, labeling van woonruimte voor studenten). Ook de bouw van studentenwoningen heeft te maken met de gevolgen van de economische recessie, waarbij overigens soms ook kansen ontstaan voor het realiseren van (tijdelijke) studentenhuisvesting op te herontwikkelen locaties.

Partijen zetten zich in om te voorzien in deze behoefte aan studentenwoningen. Zij zullen in overleg vaststellen met welke mix van maatregelen dit doel het beste kan worden bereikt. In elk geval wordt per 1 januari 2011 de mogelijkheid voor het labelen van woningen voor dit doel met 1.000 verruimd, waarbij deze extra labeling mede wordt ingezet in complexen die door de vertraging van de stedelijke vernieuwing pas op een later tijdstip een aanpak (sloop of hoog niveau renovatie) krijgen. Voorwaarde is dat de betreffende woningen met een campuscontract worden verhuurd. Het betreffende stadsdeel wordt geïnformeerd in geval van labelling van een complex. Na twee jaar wordt deze extra labelling geëvalueerd en wordt

bezien of verhoging nodig is.

16 **Jongeren**

Er bestaat eveneens een grote opgave om in de huisvesting van andere jongeren te voorzien. De gemeente heeft deze behoefte geraamd op 2.500 woningen. Deze woningen voor jongeren moeten beschikbaar komen door een mix van maatregelen, waarbij het accent ligt op toevoeging in de bestaande voorraad (labelen van woningen, tijdelijke verhuur). Partijen zetten zich in om te voorzien in deze behoefte aan jongerenhuisvesting, waarbij ze in overleg zullen vaststellen met welke mix van maatregelen dit doel het beste kan worden bereikt. Corporaties kunnen daarbij ook gebruik maken van een speciaal jongerencontract, vergelijkbaar met een campuscontract. Onderdeel van deze mix van maatregelen zijn Woon-Leer-Werk-plekken. Het betreffende stadsdeel wordt geïnformeerd in geval van labeling van een complex.

Ten behoeve van de uitstroom van jongeren uit Begeleid Wonen-concepten (Spirit en HVO-Querido) is er een jaarlijkse huisvestingsvraag van ca. 100 woonruimten:

- 38 jongeren zonder begeleiding - 47 jongeren met lichte begeleiding - 14 jongeren met zwaardere begeleiding.

Partijen zetten zich in om voor deze groepen woonruimte beschikbaar te maken. Dat kan in de vorm van onzelfstandige wooneenheden, of eventuele vormen van tijdelijke voorzieningen (containers). Bij de uitstroom kan ook gebruik worden gemaakt van een speciaal jongerencontract. Corporaties spannen zich daar toe in onder de voorwaarde dat de huurbetaling voor deze jongeren is gewaarborgd en, indien van toepassing, in begeleiding is voorzien. Partijen overleggen met elkaar hoe ze door een efficiëntere inzet van financiële middelen voor begeleiding meer Woon-Leer-Werktrajecten kunnen financieren dan de huidige 80 tot 100 plaatsen waarin nu is voorzien. Deze middelen worden ingezet ten behoeve van projecten waarvoor in het verleden een premie beschikbaar is gesteld om Woonvoorzieningen voor dit doel te realiseren.

17 **Maatschappelijke opvang en schuldhulpverlening**

In het 2^e fase Plan van aanpak Maatschappelijke Opvang zetten partijen wat betreft de huisvesting van kwetsbare groepen in op preventie en herstel. De corporaties dragen daaraan bij door middel van het voorkomen van huisuitzettingen, onder meer middels de methode 'Er op af' en 'Vroeg er op af' of anderszins. Stadsdelen gaan door met schuldhulpverlening en doen er alles aan wachtlijsten voor schuldhulpverlening te voorkomen. Daarnaast ontwikkelen en beheren corporaties bijzondere woonvoorzieningen aan de onderkant van de woningmarkt om deze groepen te huisvesten en stellen zij binnen hun woningvoorraad woonruimten voor deze groep beschikbaar. De gemeente stelt samen met de corporaties een meerjarenplanning voor 300 woningen extra op voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en GGZ.

18 **Woonkostenbijdrage**

De regeling Woonkostenbijdrage van de gemeente zal worden aangepast zodat deze bijdrage vooral terecht komt bij de minst draagkrachtige huishoudens met in verhouding (te) hoge woonlasten, zoals grote gezinnen en ouderen. Partijen onderstrepen het belang van de Woonkostenbijdrage van de gemeente voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens en hoge woonlasten.

5 Aanbiedingsafspraken en woonruimtebemiddeling

- 19 Eind 2009 is door de Europese Commissie beschikt dat corporaties per jaar 90% van hun vrijkomende woningen met een kale huurprijs onder de huurtoeslaggrens¹ moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614 (prijspeil 2011). Deze norm van 90% geldt voor iedere corporatie afzonderlijk. Deze Europese Beschikking is uitgangspunt voor onderstaande afspraken. Mocht de bepaling van de Europese Beschikking worden gewijzigd dan komen de partijen opnieuw bijeen om de afspraken hieronder nader te bezien.
- 20 Partijen spreken af dat er wordt gemonitord of per jaar tenminste 7.500 van de vrijkomende corporatiewoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens worden verhuurd met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 554,76 prijspeil 2011). Het getal van 7.500 vrijkomende woningen is gebaseerd op 70% van de vrijgekomen woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens over de jaren 2008 en 2009. Door deze afspraak wordt gemonitord of huishoudens met een lager inkomen voldoende aan bod kunnen komen op de Amsterdamse woningmarkt.
- 21 Om tegemoet te komen aan de wens van alle partijen om te streven naar een ongedeelde stad wordt de tenminste 70% aanbieding van woningen met een huur onder de hoge aftoppingsgrens ook per marktgebied gemonitord.
- 22 Als door monitoring blijkt dat er meer dan 600 woningen minder worden verhuurd dan de bij artikel 20 genoemde 7.500 woningen dan wordt een overleg met partijen georganiseerd om te bepalen in hoeverre aanvullende afspraken nodig zijn. Dat overleg wordt ook georganiseerd als blijkt dat er in marktgebied 1 en/of 2 minder woningen onder de hoge aftoppingsgrens naar rato van de 600 hierboven genoemde woningen worden verhuurd. Aanvullende afspraken moeten ervoor zorgen dat alle inkomensgroepen voldoende aan bod komen op de Amsterdamse woningmarkt. Het doel is een ongedeelde stad.
- 23 Partijen spreken af dat corporaties woningen met een huur onder de hoge aftoppingsgrens (€ 554,76 prijspeil 2011) kunnen labelen om met voorrang te verhuren aan de groep die in aanmerking komt voor huurtoeslag (de primaire doelgroep).
- 24 Partijen spreken af dat zal worden gemonitord hoeveel goedkope woningen worden verhuurd met een huur onder de € 417 (prijspeil 2011).
- 25 Partijen constateren dat er over de laatste drie jaar gemiddeld 468 grote woningen aan grote gezinnen werden aangeboden. Dat is minder dan de ambitie uit Bouwen aan de Stad I. Partijen willen graag dat resultaat verbeteren. Daarvoor spreken de partijen af dat ten behoeve van de verbetering van de huisvesting van grote gezinnen, de corporaties per jaar 250 te krap wonende gezinnen actief benaderen. Met de gezinnen wordt gezocht naar mogelijkheden om hun woonsituatie te verbeteren. Eerst worden de te krap wonende

¹ Huurtoeslaggrens of liberalisatiegrens is op 1 januari 2011 € 652,52

gezinnen die wonen in een woning met een oppervlakte tot 60m² GBO benaderd. Bij gebleken succes worden daarna de gezinnen benaderd die wonen in een woning met een oppervlakte tussen de 60 en 80 m² GBO.

- 26 Naast de grote woningen die door mutatie jaarlijks beschikbaar komen zetten de corporaties in op het per jaar vrij maken van 30 grote woningen conform de regeling Van Groot Naar Beter, zolang de gemeente voor dit aantal de budgetten voor deze regeling (verhuiskostenvergoedingen e.d.) handhaaft. Corporaties bieden maatwerk als het gaat om de (huur)voorwaarden die kleinere huishoudens worden geboden om te verhuizen. De grote woning wordt verhuurd aan te krap wonende gezinnen met minmaal drie kinderen met een inkomen onder € 33.614 (prijspeil 2011). De maximale huur bedraagt € 652 (prijspeil 2011). Onderzocht zal worden of er mogelijkheden zijn om het huishouden te begeleiden naar een andere, kleinere woning wanneer één of meer kinderen buitenshuis gaan wonen en daarmee het gezin kleiner wordt.
- 27 Het is de intentie van partijen om bij gelijkblijvende omstandigheden deze aanbodingsafspraken na afloop van deze overeenkomst te verlengen met een op dat moment te bepalen termijn. Dit in verband met de looptijd van onder meer de verkoopafspraken tot en met 2020.

6 Middensegment

- 28 Een knelpunt op de Amsterdamse woningmarkt is het tekortschieten van aanbod in het middensegment, zowel in het huursegment (boven de huurtoeslaggrens) als op de koopmarkt. Partijen zien het belang van het versterken van het middensegment om de middeninkomens te behouden voor de stad, dan wel een kans te bieden in de stad. Dit belang wordt vergroot nu de Europese Beschikking per 1 januari 2011 wordt ingevoerd. Anders dan in de voorgaande periode hebben huishoudens met een inkomen boven € 33.614 (prijspeil 2011) dan vrijwel geen mogelijkheden meer om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. De corporaties hebben als uitvloeisel van de Europese Beschikking geen directe taak als het gaat om het huisvesten van huishoudens met een inkomen boven € 33.614 (prijspeil 2011). De partijen beschouwen een middeninkomen een inkomen tussen de € 33.000 (prijspeil 2010) en anderhalf keer modaal (€ 48.750, prijsspeil 2010). In de koopsector betekent dit koopprijzen tot circa € 220.000 (prijspeil 2010) en in de huursector huren tussen de € 650 en € 930 (prijspeil 2011). Partijen willen, vanuit het belang van de ongedeelde stad en het tot stand brengen van gedifferentieerde wijken, een bijdrage te leveren aan het versterken van het middensegment, zowel in de koop als de huur. Partijen zijn het bovendien eens over het belang van een goede spreiding van de huurhoogtes binnen het middeldure segment.
- 29 Partijen zullen, in samenwerking met de centrale stad en stadsdelen, bevorderen dat ook binnen de Ring meer woningen beschikbaar komen in het middensegment.
- 30 Op grond van de Europese beschikking die per 1 januari 2011 wordt ingevoerd, kunnen

corporaties 10 % van hun vrijkomende woningen binnen hun totale werkgebied met een huur onder de huurtoeslaggrens verhuren aan huishoudens met een inkomen boven de €33.000.

- 31 Het meer mogelijk maken van samenvoegingen in marktgebied 1 en 2 levert voor het middensegment een belangrijke bijdrage. Op dit moment wordt in marktgebied 1 en 2 voor samenvoegingen van sociale huurwoningen tot grote woningen in het sociale segment geen woningonttrekkingsbijdrage gevraagd. Voor het samenvoegen van 250 sociale huurwoningen tot grote huurwoningen voor het middensegment zal voortaan ook geen woningsonttrekkingsbijdrage meer worden gevraagd mits deze woningen een huurprijs hebben van maximaal €930 (prijspeil 2011). Deze woningen zijn bestemd voor huishoudens met een middeninkomen (tot maximaal €48.750, prijspeil 2010). De gemeentelijke beleidsregels woningonttrekking zullen daarvoor worden aangepast.
- 32 Corporaties zullen er voor zorgen dat minimaal de helft van de te verkopen sociale huurwoningen, conform de afspraken in het Convenant Verkoop 2008-2016, bereikbaar is voor de inkomensgroep tot anderhalf maal modaal (bruto €48.750, prijspeil 2010). Dat blijft een belangrijke bijdrage aan het bieden van meer kansen aan (lagere) middeninkomens, zeker nu verkoopprijzen vanwege de crisis zijn verlaagd dan wel dat woningen Vrij Op Naam worden aangeboden.
- 33 De toepassing van Koopgarant wordt onder aangepaste erfpachtcondities van de gemeente Amsterdam per 1 januari 2011 mogelijk. De corporaties zijn van plan om via deze variant van 'verkoop onder voorwaarden' het middensegment te versterken, zowel in de nieuwbouw als de bestaande voorraad. Vergelijkbare concepten, waarbij de woning weer wordt terugverkocht aan de corporatie, vallen daar ook onder. Corporaties verwachten de komende vier jaar tenminste 2.500 woningen in dit segment aan te bieden. Als het naar het oordeel van partijen een succes wordt, kunnen meer woningen via deze lijn worden aangeboden. Op basis van bestaande afspraken is nog een contingent van bijna 500 woningen beschikbaar in de nieuwbouw voor formules als Koopgarant met een grondprijs gelijk aan die van sociale huurwoningen.
- 34 Partijen onderzoeken gezamenlijk mogelijkheden tot uitbreiding en het verder invulling geven aan afspraken over het middensegment en komen uiterlijk 1 juli 2011 tot voorstellen.

7 Wijkaanpak

- 35 Partijen zijn het er over eens dat de Wijkaanpak als methode wordt voortgezet. Dat wil zeggen: gebiedsgericht werken, hoge mate van bewonersbetrokkenheid, invloed en activering van bewoners, in coalities en met accent op de thema's leefbaarheid, leren en opgroeien, participatie en armoede. Doel is de verbetering van de wijken vast te houden en de inspanningen van alle partijen daarop te richten. De doelstelling van gemengde wijken blijft daarbij overeind.
- Partijen willen in het kader van de wijkaanpak de beperktere middelen geconcentreerder inzetten en extra focus aanbrengen in de aanpak. Daarbij gaat het zowel om een scherpere focus op gebieden als een meer thematische focus. Gemeente en corporaties stemmen hun inspanningen wat dat betreft op elkaar af en bundelen per gebied, waarbij nadrukkelijk

gekozen kan worden voor een gebiedsgerichte voorkeursaanpak. Ook inhoudelijk streven partijen naar effectieve en vernieuwende samenwerkingsvormen (bijvoorbeeld buurtbeheerbedrijven).

De transformatie van achterstandsgebieden tot aantrekkelijke leefbare wijken met een gevarieerd woningaanbod, goede voorzieningen en een goede openbare ruimte wordt door partijen onverminderd als zeer belangrijk gezien. Onderkend wordt dat het noodzakelijk is daar de komende jaren in te blijven investeren. Tegelijk onderkennen partijen dat de fysieke vernieuwing van deze wijken, gegeven de financiële crisis in een lager tempo worden gerealiseerd. Op onderdelen zal de aanpak ook worden heroverwogen.

8 Bewonersparticipatie en kaderafspraken sociale plannen

36 Partijen zijn het eens over het volgende:

- vruchtbaar gebruik maken van de bestaande mogelijkheden van participatie
- bewoners stimuleren en de ruimte en faciliteiten geven om mee vorm te geven aan beleid en uitvoering op het gebied van wonen (transformatie en beheer) en leefbaarheid
- bewoners activeren tot het verantwoordelijkheid nemen voor het verbeteren van de woonvoorzieningen en leefomstandigheden en tot initiëren en/of deelnemen aan activiteiten gericht op het verbeteren daarvan
- het onderling contact tussen de verschillende bevolkingsgroepen bevorderen met behulp van het samen verrichten van activiteiten
- zorgen voor diversiteit van de deelnemers
- zorgen voor voldoende faciliteiten en voor een breed bereik van faciliteiten voor deelnemers onder de verschillende bevolkingsgroepen.

37 Partijen maken uiterlijk 1 juli 2011 afspraken over de actualisering van bovenstaande punten en de overige afspraken die in de Beleidsvereenkomst 2007 t/m 2010 over bewonersparticipatie zijn gemaakt.

38 De Kaderafspraken over renovatie en sloop/nieuwbouw worden geactualiseerd. Daarvan wordt een publieksfolder gemaakt waarin de rechten van bewoners duidelijk worden verwerkt.

9 Leefbaarheid

39 Het leefbaarheidscijfer wat bewoners geven aan buurten in Amsterdam is de afgelopen jaren gestaag gestegen. Volgens het laatste onderzoek Wonen in Amsterdam is er nog maar één buurt in Amsterdam die een onvoldoende scoort. Het merendeel van de buurten heeft een leefbaarheidscore boven 7. De gemiddelde score voor Amsterdam ligt nu op een rapportcijfer van 7.3 . Partijen willen tenminste deze verbetering van de leefbaarheidscore vasthouden, ook nu de stedelijke vernieuwing wordt getemporiseerd. Daarnaast streven ze ernaar dat geen enkele buurt nog een score beneden 6 heeft. Partijen actualiseren de leefbaarheidsaanpak die in de Beleidsvereenkomst 2007 t/m 2010 is overeengekomen.

Corporaties en stadsdelen zullen de veiligheid van huis en wijk in de gebieden waar hun woningen gelegen zijn helpen bevorderen in samenwerking met andere verantwoordelijke partijen.

In het kader van leefbare wijken zullen partijen binnen hun mogelijkheden bijdragen aan het bevorderen van een gezonde buurteconomie.

- 40 Partijen bespreken in AVO verband de verschillende aspecten van de revitalisering van winkelgebieden, zoals de daarvoor noodzakelijke bestemmingsplannen, het straatmanagement en de wijze van (tijdelijke) verhuur. Daarbij beseffen partijen dat de financieringsmogelijkheden van corporaties voor deze activiteiten aanzienlijk zijn ingeperkt door invoering van de Europese Beschikking.
- 41 Corporaties zullen leegstand van woningen en ander onroerend goed zoveel mogelijk voorkomen. Dat is natuurlijk ook in hun eigen belang. Zij zeggen voorts toe binnen één jaar nadat een woning te koop is aangeboden en de splitsingsvergunning onherroepelijk is, de verkooptransacties te realiseren of de woning terug te brengen in de reguliere verhuur (tenzij er in concrete situaties redelijke argumenten zijn om een langere termijn aan te houden). Partijen treden in overleg indien de woningmarkt dusdanig verandert dat de verkooptermijn van één jaar niet meer redelijk wordt geacht.
- 42 Partijen geven de voorkeur aan tijdelijke verhuur boven het in gebruik geven van woningen door middel van een gebruikscontract.
- 43 Partijen maken afspraken over de inzet van leegstandsbeerders. Partijen overleggen met andere betrokken organisaties over de verdere ontwikkeling van een keurmerk voor dergelijke bureaus. Lukt het om een dergelijk keurmerk naar tevredenheid van partijen te ontwikkelen, dan zullen partijen in dit kader alleen gebruik maken van bureaus die dit keurmerk hebben. Mocht dat niet lukken dan stellen de corporaties in hun contracten met de leegstandsbeerders zelfstandig kwaliteitseisen in lijn met hetgeen door de partijen in deze overeenkomst wordt onderschreven.
- 44 Door de vertraging in de stedelijke vernieuwing kan het zijn dat woningen die al zijn ontruimd en die vervolgens al met tijdelijke contracten zijn verhuurd, langer in tijdelijke verhuur blijven. Waar dat het geval is, zal de gemeente de vergunning tot tijdelijke verhuur verlengen voor zover dat binnen de wettelijke mogelijkheden ligt (maximaal vijf jaar na het afgeven van de peildatum). Partijen richten zich gezamenlijk tot de minister van BZK met het verzoek de regelgeving op dit punt (tijdelijk) te verruimen. Dat betekent dat bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie op deze manier ook langer kunnen zoeken naar een passende woning. Corporaties verhuren ondertussen met medewerking van de gemeente de woningen met tijdelijke contracten (campuscontracten) aan studenten en jongeren.

10 SV-urgentie

- 45 Door de crisis op de woningmarkt worden veel projecten getemporeerd of gefaseerd. Dat heeft tot gevolg dat er met name grote huishoudens en ouderen zijn die nog geen stadsvernieuwingsurgentie hebben, maar waarbij wel verwachtingen zijn gewekt dat zij kunnen doorstromen naar een betere of grotere woning. Op basis van maatwerk per gebied zetten corporaties zich in om deze (beperkte) groep alsnog te bemiddelen naar een andere woning. Om dat mogelijk te maken wordt in het kader van de woonruimtebemiddeling voor dit

doel tot en met 2012 een extra vrije beleidsruimte van 5 % gecreëerd. Jaarlijks leggen de corporaties verantwoording af over het gebruik van deze vrije beleidsruimte. In 2012 wordt bezien of verlenging nodig is.

11 Duurzaamheid en Energie

- 46 Volgens berekeningen worden op dit moment op jaarbasis 8.000 labelstappen door de corporaties gerealiseerd. Uitgaande van dit aantal, plus de labelstappen die met behulp van de extra subsidie uit het SFV (zie artikel 74) gemaakt kunnen worden, bedraagt de basisambitie 12.000 labelstappen per jaar. Het aantal labelstappen kan echter verder toenemen als bij renovatie meer labelstappen worden gemaakt, meer wordt gesloopt of bij meer mutaties labelstappen worden gemaakt. Partijen delen onderstaande ambitie:

	Aantal per jaar	Labelstappen	Labelstappen op jaarbasis
Sloop/nieuwbouw	1.000 – 1.500	5	5.000 – 7.500
Renovatie diverse labelstappen	1.500 - 2.000	Minimaal 2	5.000 - 6.500
Labelstap bij mutatie	2.000 - 4.000	1	2.000 - 4.000
Totaal			12.000 – 18.000

Voor de periode 2011 t/m 2014 gaat het dan om 48.000 tot 72.000 labelstappen.

- 47 Daarnaast gaan partijen met elkaar in gesprek over de volgende onderwerpen:
- het initiatiefrecht van bewoners bij energetische verbetering
 - het instemmingsvereiste van bewoners bij het uitvoeren van renovaties waarbij energieprestaties worden verbeterd
 - mogelijkheden voor woonlastengarantie bij verbetering van de energieprestaties
 - en het stimuleren van energiezuinig gedrag door bewoners
- Partijen willen gezamenlijk vernieuwende initiatieven nemen om tot energiebesparing en de daarmee samenhangende woonlastenbesparing te komen.
- Partijen zijn het erover eens dat de energieprestatie van een woning tot uitdrukking dient te komen in het woningwaarderingstelsel en daarmee samenhangende huurprijs en bevorderen dat een daarop afgestemd rijksbeleid tot stand komt.
- Als in een gebied een stadsverwarmingscontract gaat worden afgesloten, wordt de huurderskoepel van de corporatie om advies gevraagd over de voorgenomen consumenten prijzen, de wijze van de jaarlijkse prijsaanpassingen en de leveringscondities en – voorwaarden.
- De gemeente garandeert de subsidie van het Energieteam voor 2011 en 2012. Corporaties beschouwen het Energieteam als één van de aanbieders van diensten op de markt, en kunnen besluiten deze aanbieder onder concurrerende voorwaarden in te huren. Opbrengsten worden in mindering gebracht op de subsidie.
- 48 Partijen streven ernaar uiterlijk 1 juli 2011 tot nadere afspraken te komen over bovenstaande.

12 Huurbeleid

- 49 Partijen willen komen tot een gezamenlijk standpunt over het huurbeleid met in achtneming van de voornemens van de regering betreffende het huurbeleid.

13 Grondprijzen en productievoorwaarden voor sociale huurwoningen

- 50 De grondprijzen voor sociale woningbouw worden – afgezien van de gebruikelijke indexatie – gehandhaafd op het huidige niveau.
- 51 De maximale aanvangshuur van een sociale huurwoning komt overeen met de maximale rekenhuur om in aanmerking te komen voor huurtoeslag (per 1 januari 2011 € 652,52). Het gaat om grenzen die van toepassing zijn in het jaar van oplevering. De nieuwbouw maakt deel uit van de aanbiedingsafspraken. De afspraak is verruimd met het oog op het leveren van een betere energieprestatie en de daaraan gekoppelde woonlastenverlaging, waarin wordt voorzien doordat de EPC-norm wordt verlaagd naar 0,6 per 1 januari 2011.
- 52 De bestaande marktgebiedindeling wordt gehandhaafd, waarbij Houthavens en Buiksloterham worden toegevoegd aan respectievelijk marktgebied 1 en 2. De marktgebiedindeling is van toepassing op het grondprijsbeleid, de verkoopafspraken en de aanbiedingsafspraken.
- Gebied 1: stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalig stadsdeel Oud-West, het Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens.
 - Gebied 2: stadsdeel Oost (m.u.v. Indische buurt en Oostelijk Havengebied), stadsdeel West (m.u.v. Oud-West, Bos & Lommer en Houthavens) en Buiksloterham.
 - Gebied 3: stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost, Noord (m.u.v. Overhoeks en Buiksloterham), de Indische buurt en het voormalig stadsdeel Bos & Lommer.
- Voor de Houthavens wordt expliciet benoemd dat bovenstaande indeling geen afbreuk doet aan de naleving van bestaande (samenwerkings)overeenkomsten.

14 Ruimte bij verkoop van sociale huurwoningen

- 53 Het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2008 t/m 2016 wordt verlengd tot en met 2020. De bestaande afspraak dat er geen limiet is aan het splitsen van corporatiewoningen wordt met deze overeenkomst herbevestigd. Stadsdelen kunnen in het kader van verkoop van sociale huurwoningen geen buurtquota of daaraan verwante beperkingen hanteren.
- 54 Teneinde over voldoende verkoopruimte te beschikken worden corporaties in de gelegenheid gesteld om in de periode tot en met 2020 5.000 woningen extra te verkopen. Dit aantal komt bovenop het in het kader van Bouwen aan de Stad I afgesproken aantal van 12.000 te verkopen woningen en komt bovenop het per 1 januari 2011 resterende aantal van ongeveer 13.000 te verkopen woningen op basis van het Derde Convenant Verkoop. Dat brengt het totaal op circa 30.000 te verkopen 'reguliere' woningen. Daarboven wordt voor Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies waarbij de woning wordt teruggekocht door de corporatie) een verkoopruimte aangehouden van 5.000 woningen.

- 55 Per 1 januari 2011 worden de 12.000 te verkopen woningen uit Bouwen aan de Stad I en de aanvullende 5.000 te verkopen woningen, in totaal 17.000 verdeeld over de drie marktgebieden. Daarbij is de volgende verdeling overeengekomen:

	Resterende ruimte per 1-7-2010	Verdeling 17.000 Per 1-1-2011
Marktgebied 1	1.566	4.000
Marktgebied 2	3.337	5.000
Marktgebied 3	9.207	8.000
Totaal	14.110	17.000

- 56 De totale verkoopruimte tot en met 2020 is 35.000 woningen. Te weten 30.000 reguliere verkoop en 5.000 Koopgarant. Indien niet alle 30.000 regulier te verkopen woningen in 2020 zijn verkocht, worden tot het jaar 2025 maximaal 27.000 woningen onder financiële voorwaarden verkocht als onder het nu overeen te komen Convenant Verkoop 2011 - 2020.
- 57 Koopgarant zal in alle marktgebieden vrijelijk worden toegepast. Het is nadrukkelijk de intentie van alle partijen om ook Koopgarant aan te bieden in marktgebied 1. Indien bij de jaarlijkse monitoring blijkt dat Koopgarant specifiek in marktgebied 1 sterk achterblijft bij de reguliere verkoop, worden er mogelijk aanvullende afspraken gemaakt.
- 58 Er geldt geen bouwjaargrens voor de verkoop. Dat betekent dat alle sociale huurwoningen nadat ze als zodanig in de verhuur zijn gebracht, mogen worden verkocht, met uitzondering van de woningen op IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham. Deze woningen blijven, voor de periode t/m 2020, beschikbaar als huurwoning.
- 59 Corporaties zorgen ervoor dat er in marktgebied 1 tenminste 47.000 woonruimten in hun bezit blijven. Dit aantal is gebaseerd op 30% van het totaal aantal woonruimten in marktgebied 1 op 1 januari 2010.
- 60 Partijen stimuleren de differentiatie van de volgende wijken en buurten in marktgebied 1: IJsselbuurt, Diamantbuurt, Marathonbuurt, Oostelijke eilanden/Kadijken.
- 61 Bij het formuleren van het verkoop- en splitsingsbeleid in de particuliere sector wordt rekening gehouden met de met de corporaties gemaakte afspraken over verkoop.
- 62 Corporatiewoningen die op het niveau van nieuwbouw worden gerenoveerd, tellen niet mee in het Convenant Verkoop. Hier is, in het kader van deze overeenkomst, sprake van een majeure investering hoger dan € 75.000 (prijsspeil 01.01.2011). Alle overige corporatiewoningen uit de bestaande voorraad die niet via Koopgarant worden verkocht, tellen mee in het Convenant Verkoop.

15 Afdracht en kwaliteitseisen bij verkoop van sociale huurwoningen

63 De corporaties betalen vanaf de ingangsdatum van een nieuw af te sluiten verkoopconvenant, een hogere afdracht aan de gemeente per verkochte sociale huurwoning, namelijk € 8.562 (prijspeil 01.01.2011). Het daarin begrepen extra tarief van € 3.226 (prijspeil 01.01.2011) wordt gestort in het Vereveningsfonds van de gemeente. De afdrachten worden jaarlijks geïndexeerd met prijsindexcijfer CPI.

64 De corporaties betalen vanaf de ingangsdatum van een nieuw af te sluiten Convenant Verkoop, voor woningen die met Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) worden verkocht een afdracht van € 4.281 (prijspeil 01.01.2011). Dat is de helft van het bedrag dat voor een regulier te verkopen woning wordt betaald. De opbrengsten zijn immers lager en de woningen blijven op de balans van de corporaties staan. Het bedrag van € 4.281 wordt gestort in het Vereveningsfonds van de gemeente. De afdrachten worden jaarlijks geïndexeerd met prijsindexcijfer CPI. Indien de woning na Koopgarant volledig wordt verkocht, dan wordt de dan geldende afdracht voor een reguliere verkoop gevraagd verminderd met € 4.281 (prijspeil 01.01.2011). De woning wordt daarmee meegeteld in het kader van het Convenant Verkoop. Als er opnieuw in Koopgarant wordt verkocht geldt geen enkele bijbetaling.

Artikel 61 en 62 resulteren, tezamen met de gemaakte afspraken in Bouwen aan de Stad 1, tot de volgende afdracht bij verkoop van een sociale huurwoning

Resumé	3 ^e Convenant Verkoop Resterende ruimte per 1-7-2010	BadS 1 regulier	BadS2 regulier	BadS2 Koopgarant
Totaal aantal woningen	13.335	12.000	5.000	5.000
Afdracht aan SFV	€ 2.110	-	-	-
Afdracht aan VEF – BadS 1	€ 3.226	€ 5.336	-	-
Afdracht aan VEF – BadS 2	€ 3.226	€ 3.226	€ 8.562	€ 4.281
Totaal afdracht p.w.	€ 8.562	€ 8.562	€ 8.562	€ 4.281

65 Corporaties betalen voor woningen die worden verkocht, na een 'majeure investering' van € 75.000 ten behoeve van aansluitende verkoop, de huidige lage afdracht van € 2.110 (prijspeil 01.01.2011). Deze afdracht komt ten gunste van het Stimuleringsfonds. De afdrachten en het bedrag van de majeure investering worden jaarlijks geïndexeerd met prijsindexcijfer CPI.

66 De extra afdracht voor corporaties wordt gecompenseerd door het reduceren van de kwaliteitseisen bij verkoop en het versnellen van het verkoopgereed maken. Daartoe wordt op de kortst mogelijke termijn het Convenant Verkoop aangepast. Daarbij is het huidige Convenant het uitgangspunt, aangepast conform het in deze overeenkomst gestelde. De aanpassing betreft de volgende punten:

- er wordt volledig aangesloten op de splitsingseisen voor splitsing van huurwoningen die gesteld zijn in de particuliere sector, inclusief de hierna genoemde voorgenomen aanpassingen. Daarop is slechts één uitzondering m.b.t. funderingseisen.

- bovenwettelijke eisen op het gebied van elektriciteit, verlichting, schilderen van het portiek en asbest komen in de splitsingseisen te vervallen. Voor wat betreft asbest geldt daarbij dat de wettelijke eisen zijn verzwaaard. Wat genoemde eisen betreft wordt aangesloten bij het Bouwbesluit bestaande voorraad 2003. De corporaties zullen de potentiële kopers actief informeren over de eventuele aanwezigheid van asbest in de woning. Corporaties ontwikkelen daarnaast, als lid van de Vereniging van Eigenaren, een voorstel voor asbestsanering.
- wat betreft de fundering wordt kwaliteitsklasse II vereist, of een garantie van 15 jaar.
- als gevolg van het aansluiten bij de splitsingseisen voor particuliere huurwoningen komen de kwaliteitseisen voor naoorlogse woningen te vervallen.
- de checklist wordt afgeschaft en vervangen door een verklaring van het bestuur van de verkopende corporatie waarin wordt aangegeven dat de woning aan de in het Convenant gestelde kwaliteitseisen voldoet, dan wel op grond van een investeringsplan binnen een termijn van 10 jaar (of als dat eerder het geval is wanneer de corporatie zijn meerderheid in de VvE verliest). De gemeente controleert na het afgeven van de vergunning steekproefsgewijs of de afgegeven verklaring van de corporatie klopt met de gestelde kwaliteitseisen. Als bij steekproef blijkt dat de woning niet voldoet aan de hierboven gestelde eisen, treedt de gemeente in overleg met de corporatie zodat alsnog de vereiste maatregelen kunnen worden genomen.
- het stadsdeel geeft binnen uiterlijk acht weken na indiening van de vergunningaanvraag de onherroepelijke splitsingsvergunning af. Blijkt de vergunningaanvraag niet volledig te zijn, dan meldt het stadsdeel dat binnen twee weken na ontvangst aan de corporatie.
- partijen stellen gezamenlijk een model op voor de hiervoor genoemde verklaring van het bestuur van de corporatie. Daarin is opgenomen hoe zal worden omgegaan met eventueel naderhand geconstateerde afwijkingen ten opzichte van de kwaliteitseisen.

- 67 Corporaties kunnen er voor kiezen om woningen als 'cascokoopwoningen' op de markt te brengen. Dat wil zeggen dat de kwaliteit van de fundering, casco, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen voldoen aan de afgesproken kwaliteitseisen, en voor het overige de koper zelf de woning op het gewenste niveau dient te brengen. Partijen beschouwen dit als een positieve aanvulling op de mogelijkheden om een woning te kopen in Amsterdam.
- 68 De leges worden gelijktijdig met de vaststelling van het aangepaste Convenant Verkoop verlaagd omdat stadsdelen minder werkzaamheden hoeven te verrichten bij het afgeven van de splitsingsvergunning. Het tarief wordt afgestemd op kostendekking. Zo nodig wordt het niveau bepaald op basis van een extern onderzoek.
- 69 De maximale termijn waarbinnen een sociale huurwoning te koop mag staan, alvorens deze weer terug te brengen in de reguliere huur, is een jaar, tenzij er in concrete situaties redelijke argumenten zijn om een langere termijn aan te houden. Corporaties doen dit onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de splitsingsvergunning binnen acht weken na de vergunningaanvraag (met de complete informatie) is verstrekt en onherroepelijk is geworden. Partijen treden in overleg indien de woningmarkt dusdanig verandert dat de verkooptermijn van één jaar niet meer redelijk wordt geacht.

70 De corporaties zijn zich ervan bewust dat op de middellange termijn de energieprestaties van het bestaande bezit van groot belang zijn voor het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Amsterdam. De corporatie biedt aan kopers de mogelijkheid om bij aankoop van een bestaande woning voor de kostprijs energetische verbeteropties op woningniveau aan te brengen. De corporaties vervullen desgewenst binnen de VvE's waarvan zij lid zijn een stimulerende en faciliterende rol ten aanzien van het opstellen en uitvoeren van energetische verbeterprogramma's op complexniveau.

17 Inzet erfpachtdeel Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

71 Partijen respecteren de bestaande afspraak inzake bijdrageverstrekking vanuit het Erfpachtdeel Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV), waarbij gemeente en Federatie gezamenlijk bestedingsvoorstellen doen aan het College en de Gemeenteraad. Met als bestedingsdoel dat 50% van het Erfpachtdeel SFV zal worden besteed ter dekking van tekorten op de grondexploitatie (het Gronddeel SFV) en 50% zal worden besteed ter dekking van onrendabele investeringen in de volkshuisvesting (het Vastgoeddeel SFV).

72 Partijen komen overeen om de geraamde vrij bestembare ruimte in het Erfpachtdeel SFV in te zetten voor nieuwe investeringen waarin partijen een gezamenlijk belang zien. Deze vrij bestembare ruimte bedraagt naar verwachting ca. € 150 miljoen (NCW 01.01.2010), waarbij rekening is gehouden met de geraamde inkomsten in het Erfpachtdeel SFV t/m 2019.

73 Partijen verwachten hiernaast dat vanwege uitstel van vernieuwingsplannen tot na 2020, een bedrag van € 50 miljoen (NCW 01.01.2010) zal vrijvallen vóór 2020. Van dit bedrag wordt 50%, te weten € 25 miljoen, ingezet ter dekking van (tijdelijke) fysieke maatregelen die nodig zijn om de negatieve effecten van de vertraging op te vangen. Het bedrag van € 25 miljoen is beschikbaar voor de stedelijke vernieuwingsplannen in Nieuw West (+ Kolenkitbuurt), De Banne en Nieuwendam Noord ten behoeve van de openbare ruimte, interim beheer en maatschappelijk vastgoed. Deze gelden zijn bedoeld voor fysieke maatregelen van zowel stadsdeel als corporaties. Mocht er in de praktijk sprake zijn van meer vrijval, dan wordt een extra inzet ten behoeve van deze fysieke maatregelen betrokken bij de bestedingsvoorstellen van de Commissie SFV. Hiernaast wordt 50% van de geraamde vrijval, een bedrag van € 25 miljoen, toegevoegd aan de vrij bestembare ruimte. De totale vrij bestembare ruimte in het Erfpachtdeel SFV komt hiermee op € 175 miljoen (NCW 01.01.2010).

74 De vrij bestembare ruimte in het Erfpachtdeel SFV bedraagt tot en met 2019 € 175 miljoen (NCW 01.01.2010). Uitgaande van een verdeling van 50%-50% kan een bedrag van € 87,5 miljoen (NCW 01.01.2010) worden besteed ten laste van het gronddeel SFV en eenzelfde bedrag ten laste van het vastgoeddeel SFV.

75 De vrij bestembare financiële ruimte in het gronddeel SFV wordt bestemd voor grondexploitaties die betrekking hebben op woningbouwprojecten die zijn of worden opgenomen in het Vereveningsfonds. Voorwaarde hierbij is dat in de woningbouwprojecten sprake is van sociale woningbouw die wordt gerealiseerd door de gewone leden van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties of hun samenwerkingsverbanden tenzij

betreffende corporaties niet in staat zijn de productie te realiseren. Per sociale huurwoning wordt een genormeerd bedrag van €30.000 (NCW 01.01.2010) toegevoegd aan het Vereveningsfonds ten behoeve van de verbetering van grondexploitaties met sociale huurwoningen.

- 76 In het licht van de afspraak over de vrij bestembare ruimte in het vastgoeddeel SFV komen gelden beschikbaar die worden ingezet ter stimulering van extra investeringen door corporaties in energiebesparing in het bezit van de corporaties in de gemeente Amsterdam. Dit wordt vorm geven middels een subsidie per labelstap per woning. Het totaal aan toe te kennen subsidies kan t/m 2014 maximaal €33,1 miljoen bedragen. Wat betreft de subsidiëring ten behoeve van energiebesparing komt er een premie van €2.000 (prijsspeil 01-01-2010) beschikbaar per labelstap (met uitzondering van sloop/nieuwbouw), waarbij een drempel geldt van 2 stappen. Partijen werken uiterlijk voor 1 maart 2011 uit op welke wijze de subsidie voor het maken van labelstappen wordt uitgekeerd. Het streven is dit op een manier te organiseren die voor gemeente en corporaties zo min mogelijk administratieve last met zich meebrengt. Gezien het subsidieplafond van €33,1 miljoen zijn hiervan in deze periode maximaal 16.500 subsidiabel. In de loop der tijd kan het beschikbare bedrag van €33,1 miljoen toenemen, indien er jaarlijks meer dan 1.000 woningen worden verkocht. Het totaal beschikbare bedrag voor 10 jaar is €87,5 miljoen.
- 77 Voor de vernieuwingsplannen in Parkstad, de Banne en Nieuwendam Noord die worden gerealiseerd tot en met 2020 blijft het gereserveerde budget in het Erfpachtdeel SFV beschikbaar. Voor de plannen die naar achteren (tot na 2020) worden geschoven, worden de inkomsten die in het Stimuleringsfonds vloeien vanwege de conversie van erfpachtrechten in de periode 2020 t/m 2025 ingezet. De opbrengsten in die fase worden geraamd op circa €40 miljoen (NCW 01.01.2010).
- 78 Per 01.01.2026 eindigt het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Partijen gaan voorafgaand aan het beëindigen van het Stimuleringsfonds in overleg over de aanwending van de (resterende) inkomsten uit erfpachtconversies van corporatiewoningen.

18 Garantiemodel

- 79 De corporaties willen 30.000 reguliere woningen uit de bestaande voorraad in 10 jaar verkopen, dat is gemiddeld 3.000 woningen per jaar. Indien blijkt dat de corporaties op 1 januari 2015 en 1 januari 2019 minder dan 2.700 woningen per jaar hebben verkocht (90% van het totaal), dan wordt vanuit het vastgoeddeel van het Stimuleringsfonds een bedrag van €3.200 (prijsspeil 2010) per te weinig verkochte huurwoning (tot het aantal van 2.700) in het Vereveningsfonds gestort. Dit is het garantiebedrag van de corporaties.
- 80 De gemeente heeft in haar nieuwbouwprogramma voor de komende 10 jaar een aantal van 7.500 sociale huurwoningen buiten de Vernieuwingsgebieden. De gemeente onttrekt per sociale huurwoning een bedrag van €30.000 (NCW 01.01.2010) aan de beschikbare ruimte in het Gronddeel SFV, ten gunste van het Vereveningsfonds. Uitgangspunt is de ontwikkeling van 7.500 sociale huurwoningen (zoals opgenomen in de tot het jaar 2025 vastgestelde of nog vast te stellen grondexploitaties met als dekking Vereveningsfonds voor de daarbinnen na 1

januari 2011 in aanbouw te nemen woningen). Indien op 1 januari 2015 en 1 januari 2019 het aantal sociale huurwoningen in vast te stellen of vastgestelde Vereveningsfondsplannen minder dan 6.750 sociale huurwoningen bedraagt (90% van het totaal), wordt voor dat bedrag getourneerd aan het Vastgoeddeel SFV. Dit is het garantiebedrag van de gemeente.

- 81 Voorwaarde in het garantiemodel is dat het garantiebedrag van de gemeente dat vanuit het Vereveningsfonds retour wordt gestort aan het Vastgoeddeel nooit hoger kan zijn dan het garantiebedrag van de corporaties dat vanuit het Vastgoeddeel wordt gestort in het Vereveningsfonds.
- 82 De gemeente en de corporaties vertrouwen erop dat in ieder geval per jaar 1.000 sociale huurwoningen worden verkocht. Dit betekent dat het beslag op het Vastgoeddeel (het garantiebedrag) in de praktijk maximaal € 54,4 miljoen (17.000 x € 3.200) zal bedragen. Het garantiebedrag wordt eerst verrekend met het Vastgoeddeel SFV, de ruimte die vervolgens resteert is beschikbaar voor subsidies ten behoeve van energiebesparing. Uitgaande van een vrij bestembare ruimte in het Vastgoeddeel van € 87,5 miljoen (NCW 01.01.2010) betekent dit een resterende ruimte van minimaal € 33,1 miljoen. In de loop der tijd kan het beschikbare bedrag van € 33,1 miljoen, indien er jaarlijks meer dan 1.000 woningen worden verkocht, toenemen.
- 83 In 2015 wordt de doelstelling van de aanwending van het vastgoeddeel ten behoeve van de investeringen van corporaties in duurzaamheid herzien in relatie tot de veranderende huurprijswetgeving en daarmee de rentabiliteit van investeringen in energiebesparing.
- 84 De financiële afwikkeling wordt zo vorm gegeven dat wordt bijgedragen aan het oplossen van de problematiek van het Vereveningsfonds. Begin 2015 wordt de voortgang van de nieuwbouw, verkoop en de investeringen in duurzaamheid besproken en de samenhang daartussen. Op basis hiervan wordt de in deze afspraken vastgelegde financiële verhouding geconsolideerd of herzien. In 2019 en 2021 wordt opnieuw een vergelijkbare actie uitgevoerd.

19 Verbeteren liquiditeitspositie corporaties

- 85 De gemeente, inclusief stadsdelen, is in individuele gevallen bereid om, op basis van nog nader uit te werken financiële criteria, gronden en vastgoed van corporaties aan te kopen. Uitgangspunt is dat de aankopen voor de gemeente rendabel en marktconform zijn. Deze aankopen zijn bijvoorbeeld mogelijk indien het eigen grond betreft die kan worden omgezet naar erfpacht of vastgoed dat onderdeel uitmaakt van bestaande of op korte termijn vast te stellen grondexploitaties.
- 86 Partijen spreken af de einddatum van de "Betaalregeling afkoopsommen erfpacht Woningbouwcorporaties" te verlengen van 31 augustus 2011 naar 31 december 2013. Met deze (tijdelijke) betaalregeling wordt woningbouwcorporaties de mogelijkheid geboden om, onder bepaalde voorwaarden, erfpachtafkoopsommen bij einde tijdvak maximaal vijf jaar later te betalen.
Deze tijdelijke betaalregeling is op 1 sep. 2009 ingesteld vanwege de kredietcrisis. De mogelijkheid om gespreid te betalen in plaats van in één keer het gehele bedrag af te dragen,

heeft een positief effect op het kasritme van de corporaties. Bij de verlenging tot en met 31 december 2013 blijven de huidige voorwaarden van de betaalregeling van kracht. Indien uitstel van betaling (en hiermee uitstel van voeding van het SFV) resulteert in onvoldoende beschikbare middelen in het gronddeel SFV, wordt een beroep gedaan op de reserve in het vastgoeddeel SFV. In 2013 wordt door partijen bezien of een eventuele verdere verlenging van deze betaalregeling wenselijk en financieel mogelijk is, dit laatste in relatie tot de ruimte in het Stimuleringsfonds en de in deze overeenkomst afgesproken storting ten gunste van het Vereveningsfonds.

Partijen treden nader in overleg met betrekking tot de (on)mogelijkheden als het gaat om uitstel van betaling bij splitsingen.

20 Overige onderwerpen

87 **Gebouwd Parkeren**

Partijen streven naar (de ontwikkeling van) rendabele gebouwde parkeervoorzieningen. Partijen zijn het met elkaar eens dat de sleutel om de problematiek rondom gebouwd parkeren op te lossen is om in een zo vroeg mogelijk stadium te 'rekenen en tekenen' samen met, indien zij een positie hebben, ontwikkelaars/exploitanten en bouwers. Waarbij de financiële (on)mogelijkheden uitgangspunt moeten zijn bij het vaststellen van de stedenbouwkundige eisen met betrekking tot gebouwde parkeervoorzieningen in de nieuwbouw.

Partijen zien de volgende oplossingsrichtingen om het rendement van gebouwde parkeervoorzieningen te verbeteren:

- a. Reduceren van de huurprijs zodat de bezettingsgraad toeneemt, het exploitatieverlies enigszins wordt verkleind en de veiligheid in de garage verbetert.
- b. In overleg met stadsdelen transformeren van stallingsgarages naar bezoekersgarages.
- c. Het in overleg met stadsdelen opheffen door het stadsdeel van parkeerplaatsen op het maaiveld (biedt kansen voor bijv. meer groen/speelvoorzieningen en draagt bij aan de leefbaarheid) en in de plaats daarvoor het afnemen van parkeerplaatsen voor vergunninghouders door het stadsdeel in de garage van een corporatie. Dit is alleen realistisch in gebieden waar een betaald parkeerregime geldt.
- d. Het alsnog effectueren van de gemaakte afspraken in het kader van Richting Parkstad 2015 over invoering van betaald parkeren in Nieuw-West.
- e. Indien om planologische redenen een parkeervoorziening noodzakelijk is en deze niet rendabel te exploiteren is, dan betaalt de gemeente in redelijkheid mee aan een onrendabel.

88 **Maatschappelijk Vastgoed**

In het kader van de Europese beschikking met betrekking tot staatssteun behoort het realiseren van maatschappelijk vastgoed volgens een bij die regeling opgenomen lijst tot de mogelijke activiteiten van corporaties waarvoor staatssteun kan worden verkregen. Voorwaarde daarbij is dat deze activiteiten plaats vinden in gebieden waar de betreffende corporatie woningbezit heeft of ontwikkelt. Het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed hoort volgens het ministerie van BZK ook tot het werkgebied van de corporaties. De primaire taak voor de corporaties ligt evenwel op het terrein van de volkshuisvesting (het bouwen en beheren van woningen ten behoeve van de doelgroepen van beleid). Nu de financiële positie van de corporaties knellender wordt vindt een heroverweging van investeringen in

maatschappelijk vastgoed plaats. Corporaties bepalen hierin hun beleid, mede afhankelijk van hun perspectief op de ontwikkeling van dat gebied. Vaak betekent dat dat corporaties maatschappelijk vastgoed ten minste kostendekkend willen realiseren. Partijen ontwikkelen gezamenlijk een rekenmodel met bijbehorende parameters om te bepalen in hoeverre sprake is van een investering met een onrendabel karakter. Tussen partijen zullen maatwerkafspraken worden gemaakt per gebied met betrekking tot het realiseren van maatschappelijk vastgoed Bestaande afspraken en contracten met betrekking tot het realiseren van maatschappelijk vastgoed zullen door de corporaties worden nagekomen.

89 **Parkstad**

In Parkstad zal maatwerk worden toegepast wat betreft toe te passen regime. In gebieden waar onder de voorwaarden van de Raamovereenkomst Parkstad al uitwerkingsplannen zijn gestart, blijven de voorwaarden van de Raamovereenkomst Parkstad van toepassing. Partijen kunnen in onderling overleg afspreken dat ook in andere gebieden plannen worden ontwikkeld onder de voorwaarden van de Raamovereenkomst Parkstad. Partijen kunnen eveneens in onderling overleg besluiten terug te grijpen op de verhoudingen zoals vastgelegd in het Aanvullend Erfpacht Convenant met inbegrip van aanspraak op het stimuleringsfonds. Er worden afspraken gemaakt welke strategie en werkwijze per gebied wordt ingezet. Verdere uitwerking onder welke voorwaarden dit vorm krijg vindt plaats in de komende maanden tussen stadsdeel, corporaties en gemeente.

Partijen komen een nieuw programma overeen voor de periode 2011 t/m 2014 en 2015 t/m 2019, waarbij de programma's in de latere jaren een meer indicatief karakter dragen. De gehanteerde aantallen van 3.600 in aanbouw te nemen woningen in de periode 2011 t/m 2014 en 2.400 in de periode 2015 t/m 2019 worden als indicatie beschouwd. Als corporaties in de genoemde periode gebieden willen aanpakken zoals Slotermeer-Noord, dan faciliteert het stadsdeel deze initiatieven onder andere door het leveren van juridische en planologische inzet.

Gezamenlijk zullen corporaties, stadsdeel en gemeente er voor zorg dragen dat overmaat aan planvorming wordt voorkomen.

Partijen maken afspraken in welke gebieden de vernieuwing volgens plan wordt afgerond, waar wordt getemporeerd en in welke gebieden de vernieuwing pas later wordt ingezet. Er worden afspraken gemaakt welke strategie per gebied wordt ingezet.

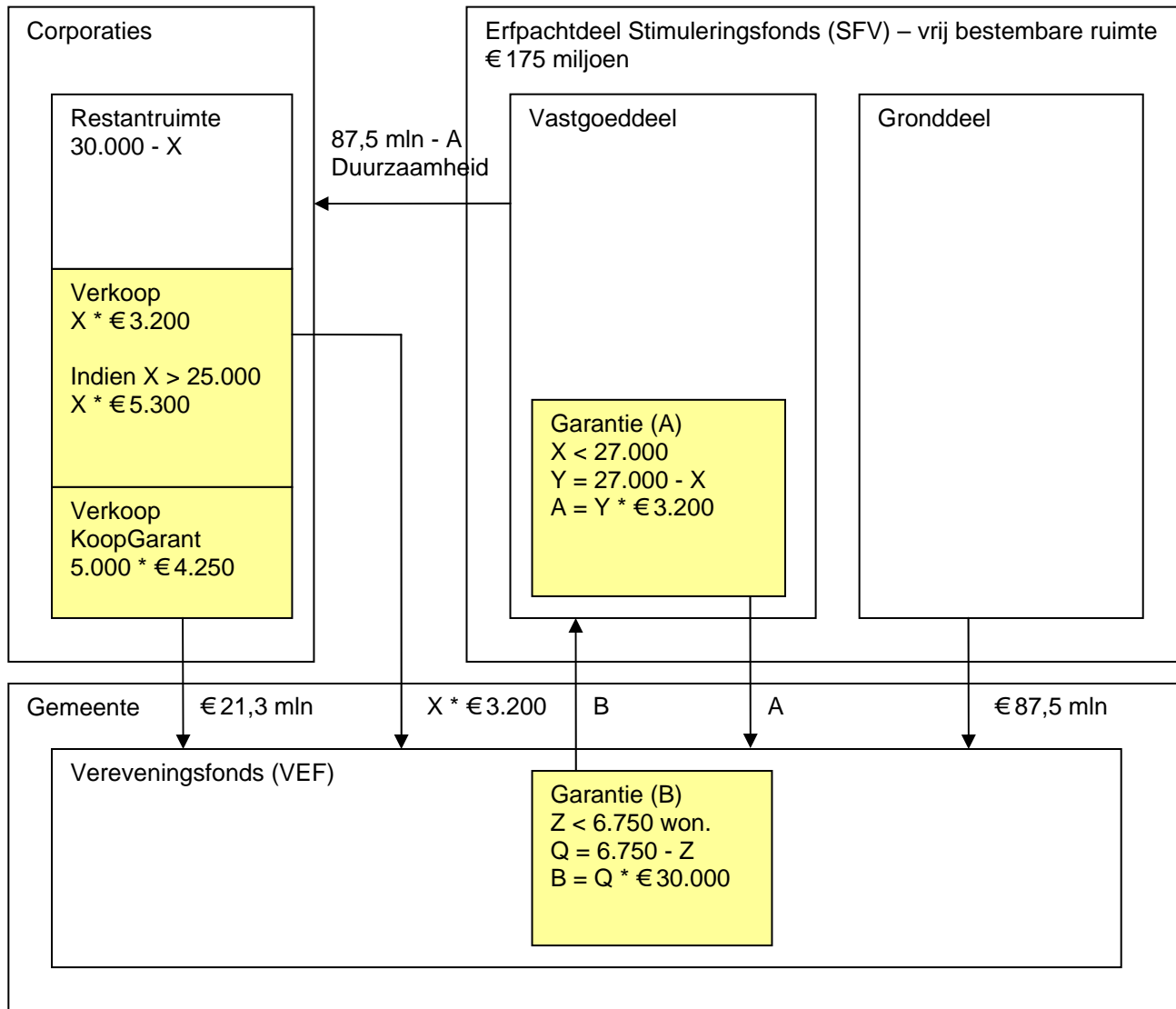
21 **Slotbepalingen**

- 90 Wijziging van onderdelen van deze overeenkomst kan slechts plaatsvinden met instemming van betrokken partijen
- 91 Partijen spreken af tenminste één keer per jaar bijeen te komen, bij voorkeur in het eerste kwartaal, om te bezien of eventuele aanpassing van de afspraken nodig is als blijkt dat afspraken niet leiden tot het beoogd resultaat.
- 92 Als partijen een meningsverschil hebben over de interpretatie van de overeenkomst of over de voortgang van de afspraken, treden zij met elkaar in overleg. Leidt dit overleg niet tot resultaat, kunnen partijen besluiten om door het invoeren van mediation alsnog tot

overeenstemming te komen. Daartoe wijst elke partij een mediator aan die samen een onafhankelijke derde kiezen.

- 93 Partijen spreken af dat de in het Convenant Verkoop opgenomen escalatieprocedure (artikel 12) komt te vervallen. In plaats daarvan werken partijen in het kader van de overeenkomst Bouwen aan de Stad in lijn met de hiervoor genoemde procedure, een model uit voor conflictbeslechting tussen corporaties en stadsdelen. Deze procedure wordt voor de invoering van het herziene Convenant Verkoop uitgewerkt.
- 94 Met deze overeenkomst denken partijen tot en met 2020 met een uitloop tot en met 2025 circa 12.000 sociale huurwoningen te realiseren (waarvan 7.500 opgenomen in Vereveningsfondsplannen) en 30.000 reguliere sociale huurwoningen te verkopen en 5.000 woningen te verkopen via Koopgarant. Daarnaast denken partijen dat corporaties in de komende 4 jaar 48.000 à 72.000 labelstappen zullen zetten in hun bezit. Als in 2015 blijkt dat in betekenende mate wordt afgeweken van de in dit artikel genoemde aantallen en daarmee de ongedeelde stad in gevaar komt, zullen partijen in overleg treden over de herijking van deze afspraken.

BIJLAGE - Schematische weergave financiële afspraken Bouwen aan de Stad



**GARANTIEMODEL
Extra opbrengst Vereveningsfonds (VEF)**

X = aantal verkochte woningen
 Z = aantal soc. woningen VEF

Aanname:
 $X > 10.000$

Voorwaarden:
 $A > B$