

Actualisering
Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2001-2002
en verlenging t/m 2005

juli 2004

Gemeente Amsterdam
Amsterdamse stadsdelen
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Huurdersvereniging Amsterdam

Overeenkomst

Deze overeenkomst bevat de afspraken tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties als vertegenwoordiger van de Amsterdamse woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam ten aanzien van de hoofdlijnen van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Amsterdam.

Ondergetekenden:

De gemeente Amsterdam, hierna te noemen de Gemeente, te dezen vertegenwoordigd door de heer drs. D.B. Stadig, Wethouder voor Stedelijke Ontwikkeling en Waterbeheer, daartoe op grond van art. 171 Gemeentewet en het bepaalde in titel 3.3 van het Burgerlijk Wetboek gemachtigd door de heer mr. M.J. Cohen in zijn hoedanigheid van burgemeester van die gemeente zulks ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 7/8 juli 2004, nr. 179/406;

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, waarvan het Algemeen Bestuur op grond van artikel 11 van haar statuten bevoegd is besluiten te nemen namens de woningcorporaties; Algemene Woningbouw Vereniging, de Dageraad, Duwo, Stichting Eigen Haard Olympus Wonen, Far West, Intermezzo Stichting voor Jongeren Huisvesting, Woonstichting De Key, Woningcorporatie Nieuw Amsterdam, Amsterdamse Woningbouwvereniging Ons Huis, Woningbouwvereniging Het Oosten, Woningstichting Rochdale, PWV Wonen, Stichting Ymere, Woonzorg Nederland en Woonmaatschappij Zomers Buiten, hierna te noemen de Federatie, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. D. Schuiling, voorzitter van de Federatie, en de heer drs. H. van Harten, directeur van de Federatie, zulks ter uitvoering van het besluit van haar Algemeen Bestuur van 24 maart 2004;

De Amsterdamse stadsdelen, hierna te noemen de stadsdelen, te dezen vertegenwoordigd door de heren drs. J.H. Weevers en E. Jaensch, op grond van de besluiten van de stadsdelen;

De Huurdersvereniging Amsterdam, waarvan het bestuur op grond van artikel 12 van de statuten bevoegd is de vereniging te vertegenwoordigen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L. Vlasblom, voorzitter van de Huurdersvereniging, en de heer F.J. Gersteling, secretaris van de Huurdersvereniging, zulks ter uitvoering van het besluit van haar ledenvergadering van 27 april 2004;

stellen bij wijze van overeenkomst vast de "Actualisering Beleidsovereenkomst Wonen 2001-2002 en verlenging tot en met 2005", en verbinden zich voor zover dat in ieders vermogen ligt tot nakoming van deze overeenkomst.

Actualisering Beleidsovereenkomst Wonen 2001-2002 en verlenging t/m 2005

Op 6 juli 2001 is de Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2001-2002 gesloten tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen en de gemeente Amsterdam. Deze Beleidsovereenkomst had een looptijd van twee jaar. Maar de reikwijdte van de afspraken was op tal van onderdelen ruimer dan die periode. De overeengekomen doelstellingen hebben betrekking op de periode tot 2010, afspraken over het voorraadbeleid beslaan een periode tot en met 2005 of verder, en verschillende afspraken zijn procesafspraken die binnen de looptijd van de overeenkomst of kort daarna tot een uitwerking op onderdelen moeten leiden die eveneens een langere, soms zelfs onbegrensde looptijd hebben (zoals bij het Convenant Woonruimtebemiddeling).

Actualiseren van de Beleidsovereenkomst

In het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg, waarin bovengenoemde partijen zijn vertegenwoordigd, is een aantal maal gesproken over de wenselijkheid van het actualiseren van de Beleidsovereenkomst, dan wel het sluiten van een nieuwe overeenkomst. Tussen de vertegenwoordigers van partijen bestaat overeenstemming dat de doelstellingen zoals die in de Beleidsovereenkomst 2001-2002 zijn geformuleerd onverkort van kracht zijn. Maar de wereld heeft intussen niet stilgestaan. Sommige afspraken zijn uitgevoerd. Op sommige onderdelen zijn inmiddels nadere afspraken gemaakt, waardoor de afspraken van de Beleidsovereenkomst zijn uitgewerkt, aangevuld of vervangen. Op andere onderdelen vindt overleg tussen partijen plaats. En weer andere onderdelen kunnen onverkort van kracht blijven.

Partijen hebben er van afgezien om een heel nieuwe Beleidsovereenkomst te sluiten. Niet alleen zou dat opnieuw een zeer tijdrovend en ingewikkeld traject betekenen. Maar ook is het besef gegroeid dat er voldoende beleid is geformuleerd en dat de energie beter kan worden gericht op de uitvoering van de afspraken. Vandaar dat is gekozen voor een beperkte actualisering van de Beleidsovereenkomst.

Die is overigens op onderdelen wel noodzakelijk gebleken. Immers, al bestaat overeenstemming over de hoofdlijnen van het beleid, in de praktijk blijken de afgesproken resultaten om allerlei redenen moeilijk haalbaar. Dat geldt bij voorbeeld voor het niveau van de woningproductie en de doorstroming op de woningmarkt. Het geldt ook voor de verkoop van huurwoningen, die traag verloopt en waarbij soms leegstand ontstaat. Om de stagnatie te doorbreken hebben partijen gekozen voor de werkwijze om op een aantal afzonderlijke onderdelen nadere, meer uitvoeringsgerichte afspraken te maken als aanvulling en wijziging van de oorspronkelijke Beleidsovereenkomst.

De woningmarkt in beweging

In de Beleidsovereenkomst 2001-2002 hebben partijen geconstateerd dat het woningaanbod in onvoldoende mate aansluit bij de behoeften en wensen van Amsterdammers en hen die zich in Amsterdam willen vestigen. Vervolgens werden de knelpunten benoemd: er is een kwantitatief tekort aan woningen, de kwaliteit van de aangeboden woningen blijft achter bij de gewenste kwaliteit, het aanbod koopwoningen ligt lager dan gewenst (met vooral negatieve gevolgen voor de middengroepen) en de kwaliteit en het beheer van de openbare ruimte en de leefbaarheid zijn in delen van de stad onvoldoende.

Afspraken over nieuwbouw

Anno 2003 moet worden geconstateerd dat een aantal knelpunten zich verder heeft verscherpt. Dat geldt met name voor het kwantitatief en kwalitatief tekort aan woningen. Door sommigen wordt zelfs gesproken over 'de nieuwe woningnood'. Dat is vooral veroorzaakt door het inzakken van de bouwproductie. In 2000 en 2001 werden per jaar nog geen 1.900 woningen opgeleverd. Het jaar 2002 markeert met bijna 2.400 opgeleverde woningen een lichte omslag in de nieuwbouwproductie. Maar we zitten nog lang niet op het streefcijfer van 4.000.

Er zijn vele oorzaken voor de stagnatie. Vooral lange en ingewikkelde procedures, zwaardere bouweisen en aanvankelijk, sterk stijgende bouwkosten (vooral in 2001) en onrendabels in de sociale huursector. Dat had ook negatieve gevolgen voor de nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen, zoals de WIBO's en de MIVA's. Nu speelt vooral de aarzelende (koop)markt in de duurdere sectoren van de markt parten. De 'gekke' op de koopmarkt is voorbij. Na de totstandkoming van de Beleidsvereenkomst zijn verschillende maatregelen genomen om het tij te keren. De gemeente heeft het Bureau Woningbouwregie ingericht om knelpunten in projecten weg te nemen. Er is een afspraak gemaakt tussen de gemeente en de Federatie met betere voorwaarden voor corporaties om sociale huurwoningen te bouwen, zodat de onrendabels substantieel omlaag kunnen. Bovendien is een Basiskwaliteit Nieuwbouw afgesproken die discussies over de te stellen eisen en de bekostiging daarvan aanzienlijk hebben verhelderd. Verder zal het de kunst zijn om in de nieuwbouw die woningen aan te bieden die door de markt worden afgenomen. Vooral in de duurdere sectoren aarzelt de markt door de gewijzigde economische omstandigheden en stagneren sommige projecten. Corporaties proberen die stagnatie te doorbreken door zoals op IJburg 'op voorraad' te bouwen. Voor aandachtsgroepen willen partijen bevorderen dat de afspraken zoals over WIBO's en MIVA's de komende jaren kunnen worden gehaald. Besloten is vanuit het Stimuleringsfonds voor twee jaar een verdubbeling van de premies voor WIBO's en MIVA's ter beschikking te stellen. Deze verdubbeling geldt voor de hele stad, met uitzondering van de vernieuwingsgebieden in de Ontwikkelingsgebieden, omdat daar vanwege de afwijkende systematiek van het Stimuleringsfonds de bestaande premies gehandhaafd blijven. Ook komt meer aandacht voor studentenhuurvesting, ook door het stimuleren van tijdelijke verhuur en short stay.

Herstructurering

Er wordt gewerkt aan de transformatie van wijken en buurten in de Ontwikkelingsgebieden (Noord, Parkstad en Zuid Oost). Ook hier speelt de afgenomen productie enigszins parten. Teneinde de uitplaatsing van stadsvernieuwingskandidaten te versnellen is afgesproken om in de komende periode stadsvernieuwingsurgenten absolute voorrang te geven, zowel bij aanbod in de nieuwbouw als in de voorraad. Dit moet helpen om complexen sneller leeg te krijgen en te kunnen aanpakken. Via een maatwerkregeling wordt ook ruimte gemaakt om die bewoners die geen stadsvernieuwingsurgentie krijgen maar wel hinder ondervinden van de transformatie, toch naar een andere woning te kunnen bemiddelen. Het afsprakenkader voor de stedelijke vernieuwing is verder vervolmaakt. Zo zijn er aanvullend op de Beleidsvereenkomst Amsterdamse kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en renovatie vastgesteld.

Verkoop van sociale huurwoningen

De Beleidsvereenkomst kent de doelstelling om het eigen woningbezit in 2010 te vergroten tot 35%. Dat kan onder meer gestalte krijgen door verkoop van sociale huurwoningen te stimuleren. In 2002 werd een belangrijke mijlpaal bereikt toen het Tweede Convenant Verkoop werd gesloten. Daarin hebben de gemeente, de stadsdelen, de Amsterdamse corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam afgesproken dat de corporaties onder een aantal voorwaarden en proportioneel verdeeld over de stadsdelen, 28.575 woningen mogen verkopen. Vooralsnog loopt de verkoop nog niet echt. In 2002 werden 512 woningen verkocht. Dit komt deels door de volgorde van activiteiten: eerst splitsen, dan mutatie en dan pas verkopen. Bovendien moest een aantal zaken nog worden uitgewerkt, zoals de kwaliteitstoets bij verkoop. En ook zijn corporaties bezig hun verkooporganisatie in te richten. Dan is er nog de markt. Zittende huurders kopen niet snel, vanwege de 'kloof' tussen de huurprijs en de maandlasten van de hypotheek. Bovendien kost het vanwege de aarzelende markt meer tijd om woningen te verkopen. Dat levert een nieuw fenomeen op: tijdelijke leegstand van koopwoningen. De AVO-partijen vinden het ongewenst dat sociale huurwoningen die ter verkoop worden aangeboden, door marktomstandigheden leeg staan. Maar bij de huidige marktomstandigheden is dat niet altijd te vermijden. Als er dan sprake is van leegstand, dan is het ook in het belang van corporaties om de periode van leegstand zo kort mogelijk te houden. Het ligt in de rede dat corporaties actie ondernemen als de leegstand een langere periode, bij voorbeeld een half jaar, aanhoudt. Van corporaties mag worden verwacht dat zij dan initiatieven nemen om aan deze ongewenste situatie een eind te maken. Uit de praktijk blijkt dat corporaties actief naar oplossingen zoeken, bij voorbeeld door de woningen via short stay aan te bieden, door lijsten aan te leggen met potentiële kopers en door het verkennen van verkoopbevorderende maatregelen.

Kernvoorraad(+) en huurbeleid

Partijen houden in het kader van de actualisering van de Beleidsovereenkomst vast aan de afspraken over de kernvoorraad(+). De definitie is enigszins aangepast waardoor de kernvoorraad(+) licht is gegroeid. Ook wordt de 'weeffout' hersteld die in het Tweede Convenant Verkoop was geslopen doordat de onzelfstandige eenheden abusievelijk niet waren meegeteld. Deze aanpassingen zijn beleidsneutraal, want ook de afspraken over de minimale omvang van de kernvoorraad(+) en de samenstelling daarvan zijn overeenkomstig aangepast. Wel is de discussie opgestart of moet worden doorgegaan met de benadering van afspraken over de kernvoorraad(+). Een afspraak over een omvang van de voorraad kernvoorraad(+)woningen is geen garantie voor voldoende huisvesting voor mensen in kwetsbare posities. De afspraak zegt immers weinig over wie er in die voorraad woont of wat de slaagkans is voor de te onderscheiden groepen. Deze tekortkomingen worden door partijen onderkend. Afspraken over de slaagkansen van groepen en over de beschikbaarheid van categorieën woningen op het moment van verhuur kunnen een aanvulling vormen op afspraken over de omvang van de kernvoorraad(+) of deze (op termijn) zelfs vervangen. In zo'n alternatief stelsel kan ook gemakkelijker worden ingespeeld op mogelijke wijzigingen in de huur- en huursubsidiesystematiek. Overigens willen partijen geen stapeling van afspraken. Met het oog op een mogelijke nieuwe Beleidsovereenkomst na 2005 wordt in 2005 besloten hoe mogelijke aanbiedingsafspraken zich verhouden tot de afspraken over de kernvoorraad(+).

De discussie over een nieuw landelijk huurprijsstelsel is ook relevant. De Commissie Vermeulen zou voorstellen ontwikkelen voor een nieuw landelijk stelsel vanaf 2005 en ook voor de tussenliggende periode huurbeleid formuleren. Hoewel over de lange-termijn voorstellen nog geenszins overeenstemming binnen de Commissie bestaat, zijn haar voorstellen voor de periode tot 2005 overgenomen en geïmplementeerd. Dit betekent een vrijwel inflatievolgend huurbeleid voor de voorraad. Bovendien is de maximale huurprijs sinds 2002 niet meer verhoogd, maar bevroren.

In de Beleidsovereenkomst 2001-2002 is afgesproken dat corporaties streven naar een huurprijs tussen 60 en 90% van maximaal redelijk. Door de uitkomsten van de Commissie Vermeulen 1 komt het er feitelijk op neer dat ook de huurprijs van 90% van maximaal redelijk is bevroren. Dit hebben de Amsterdamse partijen niet beoogd. In dat licht verliest deze afspraak jaarlijks zijn betekenis en vormt de bevroering van maximaal redelijk voor corporaties het motief om verhuur boven 90% van de maximale huurprijs te intensiveren. Partijen constateren dan ook dat deze afspraak kan vervallen en hebben een nieuwe afspraak gemaakt. Daarbij staat het streven naar een gedifferentieerd aanbod met voor alle inkomensgroepen een bereikbaar huurniveau centraal. In aanvulling op het voorstel voor een nieuwe afspraak over het huurbeleid is een eerste aanbiedingsafpraak geformuleerd.

Slaagkansen

De afgenomen nieuwbouw heeft zijn uitwerking op de woningmarkt niet gemist. Kwamen er in 1999 nog ruim 16.000 woningen via doorstroming vrij, in 2001 was dat aantal gedaald naar ruim 11.000. Dat dit aantal in 2002 weer iets is gegroeid is het gevolg van de lichte toename in de nieuwbouwproductie. Niettemin is, ook door het 'afkoelen' van de koopwoningmarkt, de druk op de huursector sterk toegenomen. In 2002 bedroeg het gemiddelde aantal reacties op een sociale huurwoning (in het tweewekelijkse Woningnet Magazine) ruim 100. Dat drukt de wens van vele woningzoekenden uit om te kunnen verhuizen naar een kwalitatief betere woning. Die is echter onvoldoende aanwezig. Die discrepantie doet zich op de markt dus nog in sterke mate voor. Het afgenomen aanbod heeft een negatieve invloed op de slaagkansen van woningzoekenden. Zoals uit het bovenstaande blijkt, beoogt de actualisering van de Beleidsovereenkomst vooral maatregelen te nemen die de slaagkansen van woningzoekenden in de komende periode aanzienlijk kunnen vergroten. Immers, als de productie aantrekt, dan zal ook de doorstroming op de woningmarkt weer op gang kunnen komen en het aanbod verder kunnen toenemen. Ook andere maatregelen – tijdelijke verhuur in geval van leegstand voorafgaand aan sloop, in gebruik geven of shortstay in geval van leegstand voorafgaand aan verkoop, initiatieven tot het versnellen van de verkoop, de verbeterde voorwaarden voor uit te plaatsen stadsvernieuwingsurgente en –betrokkenen - dragen er toe bij dat verschillende groepen een grotere slaagkans krijgen op de Amsterdamse woningmarkt. Ondertussen is de woonruimtebemiddeling gedereguleerd en vereenvoudigd, zodat woningzoekenden de mogelijkheid hebben om op meer woningen te reageren. Er is nog slechts één huurgrens (de kernvoorraadgrens: rekenhuur € 368,= per 1/7/2003) en één inkomensgrens (de Ziekenfondsgrens: € 31.750,= per 1/7/2003).

Niettemin zal de mate waarin de partijen erin slagen een forse verhoging van de woningproductie te realiseren met name bepalend zijn voor de mate waarin de slaagkansen toenemen. Partijen zetten zich tot het uiterste in om, met een inbreng van particuliere partijen, een productie van 4.000 woningen per jaar werkelijkheid te laten worden. In dat geval zullen de slaagkansen van alle groepen op de woningmarkt fors kunnen toenemen ten opzichte van het huidige peil.

Doelstellingen onverkort handhaven

Al zijn er de afgelopen jaren veranderingen geweest op de woningmarkt, dat neemt niet weg dat partijen de eerder afgesproken hoofdlijnen van beleid tot 2010 volop onderschrijven. Met de nadere afspraken die in het kader van de actualisering zijn gemaakt, wordt vooral beoogd belemmeringen weg te nemen en tot uitvoering van de afspraken te komen.

Op grond van het voorafgaande zijn de vertegenwoordigers van genoemde partijen tot de conclusie gekomen dat het niet nodig en wenselijk is om een nieuwe integrale overeenkomst met elkaar te sluiten. Veel uitwerkingen van de Beleidsovereenkomst hebben al een langere looptijd (tot 2006/2007) en op onderdelen wordt herziening voorbereid. De meeste overige afspraken hebben in de praktijk hun geldigheid behouden als doelstelling of streefgetal, of zijn ten uitvoer gebracht. Partijen zien de Beleidsovereenkomst 2001-2002 ook voor de komende jaren (tot en met 2005) als kaderstellend voor de nadere afspraken die zij op verschillende onderdelen ter uitwerking, vervanging of invulling met elkaar maken.

De actualisering van de Beleidsovereenkomst

De geactualiseerde Beleidsovereenkomst Wonen 2001-2002 wordt gevormd door de oorspronkelijke Beleidsovereenkomst, aangevuld met enerzijds de afspraken die daarna ter uitwerking zijn gemaakt tussen partijen en anderzijds een aantal wijzigingsvoorstellen. Een aangepast document - de oorspronkelijke Beleidsovereenkomst, waarin ten behoeve van de leesbaarheid de wijzigingen zijn verwerkt - is beschikbaar. De actualisering wordt aangegaan voor de periode tot en met 2005. Per afspraak kunnen andere looptijden overeen zijn gekomen. Ook is een beleidsagenda opgesteld, die de opmaat vormt voor een mogelijke nieuwe Beleidsovereenkomst Wonen vanaf 2006.

Overzicht van de nadere afspraken

Concreet hebben vanaf 2001 de volgende uitwerkingen plaatsgevonden:

- Ter uitwerking van afspraak 4.2.3 is het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen gesloten met een looptijd tot 1-1-2007. Op onderdelen vindt nog verdere uitwerking plaats.
- Ter uitwerking van afspraak 4.2.4 is door de gemeenteraad de Huisvestingsverordening aangepast, waarmee in de periode 2002 tot 1-7-2006 de splitsing van 19.000 particuliere huurwoningen extra wordt mogelijk gemaakt. De mogelijkheden om tot procedurele vereenvoudiging te komen worden onderzocht.
- Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (4.2.7) is opgericht en functioneert. Vanaf 2004 is de financiering structureel opgenomen in de gemeentebegroting.
- In het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen is afgesproken dat tenminste 50 % van de te verkopen woningen bereikbaar zal zijn voor de middeninkomens (en lager). Uit de gegevens over 2002 blijkt dat dit aandeel wordt gehaald. De AVO-partijen vinden het belangrijk de bereikbaarheid van koopwoningen voor lagere en middeninkomens actief te bevorderen. Met betrekking tot verkoop onder voorwaarden (4.2.5) zijn verschillende door Amsterdamse corporaties toegepaste voorbeelden door de AFWC in een overzichtsnotitie bij elkaar gebracht. Dit overzicht zal regelmatig worden geactualiseerd.
- Tussen de gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties zijn voor de periode 2003 tot en met 2006 voorwaarden overeengekomen waaronder de woningbouwproductie substantieel kan worden opgevoerd die deels in de plaatstreden, deels aanvullend zijn op de afspraken in hoofdstuk 5 van de Beleidsovereenkomst.
- De stedelijke vernieuwingsaanpak (5.2.7) voor de ontwikkelingsgebieden ligt op hoofdlijnen vast. Over deze aanpak bestaat overeenstemming tussen partijen. Voor veel stedelijke vernieuwingsgebieden zijn inmiddels plannen van aanpak vastgesteld.
- Op 4 maart 2002 zijn de Amsterdamse kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en renovatie 2002-2007 vastgesteld, welke in de plaats zijn gekomen voor de eerder door de

SWD ontwikkelde toolbox (5.2.7). Deze kaderafspraken worden overigens opnieuw geactualiseerd en aangepast aan gewijzigde afspraken en regels op andere terreinen.

- Met ingang van 1-1-2003 gelden nieuwe richtlijnen "Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam" (5.2.12).
- Het aanbodstelsel is conform afspraak (hoofdstuk 7) ingevoerd, waarbij de corporaties de huisvesting van voorrangskandidaten geheel voor hun rekening hebben genomen. Met ingang van 1-7-2003 is een gewijzigd Convenant Woonruimtebemiddeling van toepassing, waarbij een vereenvoudiging van de criteria voor toegang en voorrang heeft plaatsgevonden. De afspraken met betrekking tot scheef toewijzen (7.2.7) en fiattering (7.2.8) zijn daarmee achterhaald. Over voorrang in het kader van stadsvernieuwing bestaat overeenstemming tussen partijen. Mogelijk leidt dit nog tot nieuwe wijzigingen in het Convenant. Afspraken over bij voorrang huisvesten van beroepsgroepen (onderwijs, zorg, politie) zijn gemaakt. Het project "Van groot naar beter" heeft een doorstart gemaakt onder verantwoordelijkheid van de Dienst Wonen.

Overzicht van wijzigingsvoorstellen

Kernvoorraad(+)

Met het oog op uniformering van begrippen, worden voorstellen gedaan over enkele aanpassingen van de definitie van de kernvoorraad(+). De definitiekwestie leidt eveneens tot voorstellen voor beleidsneutrale aanpassingen van de afspraken over de minimale omvang van de kernvoorraad(+) en de samenstelling daarvan. De voorstellen zijn geformuleerd in bijlage 1.

Prijs/kwaliteitsverhouding en huurbeleid

Prijs-kwaliteitsverhouding:

Voorgesteld wordt afspraak 4.2.2 over de prijs-kwaliteitsverhouding als volgt te wijzigen:

De tekst van het tweede bolletje onder de aanduiding a. te vermelden.

De tekst van het eerste bolletje wordt vervangen door een viertal afspraken, aangegeven als b. t/m e.

- a. "Omdat naar verwachting per 1 juli 2005 het rijkshuurbeleid gewijzigd wordt, hebben onderstaande afspraken betrekking op de periode 1 januari 2004 tot 1 juli 2005. Partijen zullen voor die datum met elkaar in overleg treden over eventuele actualisering van die afspraken op basis van de dan geldende huurregelgeving.
- b. De corporaties garanderen een voldoende kwaliteit van de voorraad sociale huurwoningen tegen een redelijke huurprijs. Zij streven naar een huurprijs tussen 60 en 100% van maximaal redelijk. De corporaties zullen geen woningen verhuren tegen een huurprijs hoger dan maximaal redelijk (met uitzondering van de onder d. genoemde).
- c. Woningen met een huurprijs van € 585,24 of hoger zijn geliberaliseerd. Bij nieuwe verhuringen van deze woningen geldt dus geen maximale huur meer.
- d. Corporaties streven binnen de onder c. en d. genoemde kaders naar een gedifferentieerd aanbod naar kwaliteit en huurprijs. Zij zullen in het overleg met de huurdersorganisatie op corporatieniveau hun huurbeleid en differentiatie daarin motiveren."

Gekoppeld aan deze afspraken over prijs-kwaliteitsverhouding is een aanbiedingsafpraak gemaakt. Die afspraak is hieronder onder het kopje 'woonruimtebemiddeling' opgenomen.

Monumentenhuuren:

Voorgesteld wordt als afspraak 4.2.8 toe te voegen:

- "In het kader van het Monumenten Selectie Project (MSP) zijn de afgelopen jaren zo'n 9200 woningen aangewezen als rijksmonument. Het huurprijsregime staat toe dat deze woningen een huurprijs krijgen tot 130% van maximaal redelijk. In de praktijk gaat het vaak om complexen die kenmerkend zijn voor de beginfase van de sociale huursector in Amsterdam. Het merendeel bevindt zich in een beperkt aantal stadsdelen binnen de ring.
- Een deel van de monumenten kan als gevolg van de huurprijsystematiek voor monumenten op termijn uit de kernvoorraad plus 'lopen'. Dit is in principe geen probleem, zolang de afgesproken ondergrens van de kernvoorraad in de diverse stadsdelen niet wordt onderschreden. Pas wanneer mocht blijken dat het om zodanige aantallen gaat dat de

bereikbaarheid van specifieke stadsdelen voor lagere inkomens wordt beïnvloed, worden nadere afspraken gemaakt.

- In het kader van herstructurering kunnen bepaalde complexen versneld naar een hoger niveau worden getild. Wanneer woningen in het kader van een ingrijpende aanpak leegkomen, kunnen de huren immers worden geharmoniseerd naar 130% van maximaal redelijk. Er zijn diverse factoren van invloed op het verkrijgen van voldoende draagvlak bij zittende bewoners bij zo'n ingrijpende aanpak. Als er in specifieke situaties problemen ontstaan, dan zijn corporaties bereid tot een gematigde toepassing van de harmonisatie."

Leefbaarheid

Sociale huren voor sociale functies:

Voorgesteld wordt als afspraak 6.2.6 toe te voegen:

- "Het kan in het kader van de leefbaarheid in buurten nuttig zijn om bepaalde niet-woonfuncties voor lagere huren te huisvesten dan dat de markt toelaat. Hierbij kan worden gedacht aan buurtwinkels, bepaalde voorzieningen, maar ook allerlei niet of semi-commerciële instellingen die waardevol zijn voor een buurt, maar geen hoge huur kunnen opbrengen.
- Partijen spreken uit dat zij het voor de leefbaarheid van buurten en/of de stad als geheel van belang vinden dat activiteiten met een maatschappelijk en sociaal karakter ruimte krijgen en zich verder kunnen ontwikkelen. Zij realiseren zich dat naast andere factoren het aspect betaalbaarheid daarbij van belang is. Zij zetten zich in voor het (blijven) huisvesten van dergelijke activiteiten en zijn daarop aanspreekbaar. Partijen achten het reëel dat verhuur van bedrijfsruimten in beginsel op commerciële basis plaatsvindt. Hebben sociale en maatschappelijke activiteiten die over het algemeen niet op commerciële basis werken, toegevoegde waarde in de wijk of buurt, dan kunnen partijen al dan niet tijdelijk een korting op de huurprijs geven. De ondergrens daarvoor wordt gevormd door de kostendekkende huurprijs. Daardoor kan eraan worden bijgedragen dat dit type voorzieningen met toegevoegde waarde geen gevaar loopt.
- Corporaties, gemeente en stadsdelen inventariseren voor 1 juli 2004 hun activiteiten met betrekking tot sociale en maatschappelijke functies in wijken en buurten. Dit wordt in AVO verband besproken. Over de analyse zal in 2004 een studiebijeenkomst plaatsvinden."

Woonruimtebemiddeling

Een afspraak over een omvang van de voorraad kernvoorraad(+)woningen is geen garantie voor voldoende huisvesting voor mensen in kwetsbare posities. De afspraak zegt immers weinig over wie er in die voorraad woont of wat de slaagkans is voor de te onderscheiden groepen. Deze tekortkomingen worden door partijen onderkend. Afspraken over de slaagkansen van groepen en over de beschikbaarheid van categorieën woningen op het moment van verhuur kunnen een aanvulling vormen op afspraken over de omvang van de kernvoorraad(+) of deze (op termijn) zelfs vervangen. In aanvulling op het voorstel voor een nieuwe afspraak over het huurbeleid is een eerste aanbiedingsafpraak geformuleerd, waarvoor in bijlage 2 een onderbouwing wordt gegeven. Deze afspraak beoogt de slaagkansen voor de lage inkomens te verzekeren en tegelijkertijd ruimte te geven voor een verbetering van de slaagkansen voor huishoudens met een middeninkomen.

Voorgesteld wordt als afspraak 7.2.10 toe te voegen:

Aanbiedingsafpraak

- a. "Van alle tussen 1-1-2004 en 1-7-2005 nieuw te verhuren sociale huurwoningen (alle corporatiewoningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 585,24)) zal tenminste 75% worden aangeboden tegen een huurprijs die beneden de huurprijsgrens van de vergunningplichtige voorraad ligt (€ 486,30 per 1-7-2003).
- b. Van de onder a. bedoelde woningen zal tenminste de helft worden aangeboden tegen een huurprijs die beneden de huurprijsgrens van de kernvoorraad ligt (€ 368,- per 1-7-2003).
- c. Er zal elk halfjaar worden gerapporteerd over het aantal en percentage aangeboden sociale huurwoningen, onderscheiden naar huurprijsklasse en naar nieuwbouw, resp. bestaande voorraad en de verhuring daarvan onderscheiden naar inkomensgroep. Indien deze rapportages daartoe aanleiding geven zullen de onder a. en b. overeengekomen percentages worden aangepast."

Participatie en communicatie

De AVO-partijen hebben onderhandeld over een andere invulling van het hoofdstuk over participatie en communicatie. Het voorstel voor een nieuw hoofdstuk 8 is bijgevoegd (bijlage 3).

De Beleidsagenda voor de komende periode

De Beleidsovereenkomst 2001-2002 vormt met bovenstaande uitwerkingen, wijzigingen en aanvullingen de actualisering tot en met 2005. Het is nu vooral zaak de afspraken uit te voeren en de energie daarop te concentreren. Dat neemt niet weg dat partijen de komende periode met elkaar in gesprek blijven over actuele thema's. Het overleg tussen de corporaties, de gemeente, de stadsdelen en de huurdersvereniging in het kader van de Beleidsovereenkomst vormt al jaren de uitgelezen mogelijkheid om dit gesprek te voeren. De Beleidsagenda kan een opmaat vormen naar de gesprekken die rond 2005 gevoerd zullen worden over een mogelijk nieuwe Beleidsovereenkomst voor de daarop volgende jaren. De volgende onderwerpen zullen in elk geval aan bod komen:

Wonen en Zorg

De vergrijzing van de samenleving brengt nieuwe opgaven met zich mee op het gebied van wonen en zorg. Naast voldoende intramurale voorzieningen zoals verpleeghuizen zal vooral gewerkt moeten worden aan (nieuwe) concepten van zelfstandig wonen, gecombineerd met verschillende zorgarrangementen die aan huis kunnen worden geleverd. Naast de partijen in het AVO spelen uiteraard ook andere partijen zoals zorginstellingen hierin een rol. Ook zullen partijen onderzoeken wat er nodig is om de afspraken over het aantal te realiseren MIVA's en WIBO's na te komen.

Woonruimtebemiddeling

Er wordt gestreefd naar een verdere vereenvoudiging van het Convenant Woonruimtebemiddeling, waarbij het vergroten van de doorstroming het uitgangspunt is. Meer woningzoekenden kunnen dan aan een woning worden geholpen. Ook de beroepsgroepenregeling en de voorrangsregelingen in het algemeen zullen van tijd tot tijd tegen het licht worden gehouden.

Doorstroming

Partijen hechten aan bevordering van de doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt. Nieuwe initiatieven die daarop zijn gericht, worden ondersteund. Partijen hebben in dat verband met belangstelling kennis genomen van het experiment dat het Woningbedrijf Amsterdam en SBO in gang hebben gezet om bewoners met een woonduur van 15 jaar en langer te verleiden om door te stromen naar een passend aanbod. De uitkomsten daarvan zullen, net als de voorstudie naar de 'woonstrippenkaart' die de Federatie in gang heeft gezet, met elkaar worden besproken.

Doelgroepen in de stad

Traditioneel wordt gesproken over de 'doelgroep' of de 'aandachtsgroep van beleid'. Hierbij wordt er van uit gegaan dat de groep huishoudens waarop corporaties zich primair richten niet alleen samenhangt met de inkomenspositie, maar ook te maken heeft met of mensen hulpbehoevend, slecht ter been of gehandicapt zijn. Corporaties werken echter voor meer groepen op de woningmarkt die van grote betekenis zijn voor de stad, zoals zorgpersoneel, politie en onderwijzers. Huishoudens met vaak een gemiddeld inkomen die moeilijk aan de bak komen en voor wie inspanningen noodzakelijk zijn. Het creëren van voldoende aanbod voor deze (en andere) middengroepen is van groot belang voor de toekomst van de stad.

Studentenhuisvesting

Verschillende groepen zoals studenten komen in de markt moeilijk aan de bak. Dit onderwerp blijft op de agenda van de partijen in het AVO. Onderwerp zal zijn hoe tegemoet kan worden gekomen aan het tekort aan studentenhuisvesting. Door sommige corporaties zijn al initiatieven genomen op dit punt.

Leefbaarheid en maatschappelijke participatie

Naar aanleiding van de (eerste) rapportage over de leefbaarheid in de Amsterdamse buurten is een vervolg gegeven aan het debat hoe de leefbaarheid in wijken en buurten kwalitatief op peil kan worden gehouden dan wel kan worden verbeterd. De AVO-partijen zullen hierover verder

spreken om te komen tot een aantal praktische aanpakken. Daarbij kan worden betrokken op welke wijze basisoniveaus voor schoon, heel, veilig en prettig samenleven kunnen worden afgesproken en geïmplementeerd. Maatschappelijke participatie speelt daarbij een rol.

Aldus in viervoud opgemaakt en getekend op 22 september 2004, te Amsterdam

De gemeente Amsterdam,

Drs. D.B. Stadig
Wethouder voor de Volkshuisvesting

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties,

Drs. D. Schuiling
Voorzitter

Drs. H. van Harten
Directeur

De gezamenlijke Amsterdamse stadsdelen,

Drs. J.H. Weevers
Portefeuillehouder Wonen
stadsdeel Oud-West

E. Jaensch
Portefeuillehouder Wonen
stadsdeel Oud Zuid

De Huurdersvereniging Amsterdam,

L. Vlasblom
Voorzitter

F.J. Gersteling
Secretaris