

Nadere afspraken Bouwen aan de Stad II

31 januari 2014

1. De gewijzigde, tijdelijke aanbiedingsafspraken die partijen op 29 mei 2013 hebben gemaakt voor de periode tot 1 oktober 2013 wordt ongewijzigd voortgezet tot het einde van de looptijd van Bouwen aan de Stad II, te weten 1 januari 2015. Deze afspraak luidt dat wordt gemonitord of de corporaties voor de hele stad en voor marktgebied 1, voor nieuwe verhuringen, voor de periode 1 oktober 2013 tot 1 januari 2015 de volgende verdeling realiseren:
 - a. Corporaties verhuren minimaal 50% van alle nieuwe verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens (€574, prijspeil 2013, €596 prijspeil 2014).
 - b. Corporaties verhuren maximaal 25% van alle nieuwe verhuringen boven de liberalisatiegrens (€681 prijspeil 2013, €699 prijspeil 2014).
 - c. Onder alle nieuwe verhuringen wordt verstaan de nieuwe verhuur van alle zelfstandige en onzelfstandige woningen en eenheden in de sociale huur (inclusief jongeren- en studentenwoningen) en in de vrije sector. Tijdelijke verhuur is niet inbegrepen.
 - d. Voor deze percentages geldt een marge van 2,5% als het gaat om de afspraak voor de stad als geheel. Dat wil zeggen dat partijen weer met elkaar in gesprek gaan als het aandeel nieuwe verhuringen onder de aftoppingsgrens lager is dan 47,5% of meer dan 27,5% wordt verhuurd boven de liberalisatiegrens.
 - e. Voor marktgebied 1 geldt een marge van 5%. De grotere marge houdt verband met de kleinere voorraad en het lager aantal vrijkomende woningen in marktgebied 1.
 - f. Boven de liberalisatiegrens wordt tenminste de helft in het middensegment (huur tussen €681 en €930, prijspeil 2013) aangeboden. Afgesproken is daarbij dat corporaties niet gehouden zijn deze woningen marktcontrair (onder de marktprijs) te verhuren.
 - g. Als rekening houdend met dit uitgangspunt corporaties in de vrije sector meer dan 50% verhuren boven €930, treden partijen opnieuw met elkaar in overleg.
 - h. Corporaties wijzen woningen in het middensegment tot €930 zoveel mogelijk met voorrang toe aan huishoudens met een inkomen tot €43.000.
 - i. Partijen monitoren en evalueren de afspraak voor de gehele stad en per marktgebied. In de monitor wordt helder aangegeven hoe het aanbod in de verschillende huurcategorieën is opgebouwd, gespecificeerd naar aanbod WoningNet, directe bemiddeling, zelfstandige en onzelfstandige eenheden en jongeren- en studentenwoningen.
 - j. Deze afspraak geldt van 1 oktober 2013 tot 1 januari 2015.
 - k. Begin 2015 rapporteert de Federatie zo spoedig mogelijk over de resultaten van deze aanbiedingsafspraken.

Bij de afspraak onder punt f tekenen de corporaties aan dat zij in de huursector hun werkgebied vooral zien tot en met het middensegment van €930 (prijspeil 2013). Op

langere termijn zal hun voorraad zich daar ook meer naar gaan voegen en zal het aantal aangeboden woningen in het middensegment verder toenemen.

2. De Huurdersvereniging Amsterdam constateert dat wanneer de onzelfstandige studentenwoningen niet worden meegeteld er in de jaren 2011, 2012 en de eerste drie kwartalen van 2013, ook meer dan 75% van de verhuurde woningen een sociale huurprijs heeft en dat meer dan 50% van de verhuurde woningen een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrens. De Huurdersvereniging Amsterdam neemt daarom het volgende standpunt in:
 - a. De Huurdersvereniging Amsterdam constateert dat de andere partijen zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen meetellen. De HA stemt daar niet mee in, maar partijen laten dit verschil van mening voor 2014 rusten.
 - b. De Huurdersvereniging Amsterdam zal voor de periode tot en met 31 december 2014 de verhuring van woningen beoordelen op basis van het niet meetellen van onzelfstandige woningen. Alle zelfstandige woningen, waaronder zelfstandige studentenwoningen, worden ook door de Huurdersvereniging Amsterdam wel meegeteld
3. In Bouwen aan de Stad II zijn afspraken gemaakt over het labelen van woningen voor studenten. Medio januari 2014 waren nog 201 labels voor deze groep beschikbaar. Gelet op het afnemende aanbod sociale huurwoningen in de stad worden deze labels in afwijking van de eerdere afspraken in BadS II in principe alleen nog in marktgebied 3 ingezet. Partijen hebben geen bezwaar tegen incidentele inzet van studentenlabels ten behoeve van maatschappelijke projecten in marktgebied 1 en 2. Bij labeling informeert de corporatie het betreffende stadsdeel daarover en vergewist de corporatie zich ervan dat dit een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid. De Federatie rapporteert in juli 2014 tussentijds over de inzet van deze labels en bespreekt deze in het Amsterdams Volkshuisvestings Overleg (AVO).

Betaalbaarheid

4. Partijen realiseren zich dat de lastenverzwaringen die het kabinet oplegt, zoals de verhuurderheffing, in combinatie met de saneringsheffingen, een sterk negatieve invloed hebben op de financiële positie van de corporaties. Dat heeft gevolgen voor alle facetten van de bedrijfsvoering van de corporaties, te weten de investeringen, de bedrijfslasten, de huren en de verkoop. Corporaties voeren een zodanig beleid dat de gevolgen van die lastenverzwaringen niet eenzijdig alleen via huurverhogingen aan de huurders worden doorbelast, maar dat bijvoorbeeld ook substantieel bespaard wordt op de bedrijfslasten.
5. Partijen onderkennen dat bepaalde groepen huurders als gevolg van het huidige beleid van het kabinet in betaalbaarheidsproblemen kunnen komen. Uit een analyse van de verschillende doelgroepen met een laag inkomen blijkt dat één- en tweeoudergezinnen met minderjarige kinderen met huurtoeslag die meerjarig zijn aangewezen op een inkomen op bijstandsniveau, het minst overhouden nadat de huur is afgetrokken van hun inkomen. Voor *de korte termijn*, namelijk de resterende looptijd van BadS II, willen

partijen deze groep specifiek ontzien. Genoemde gezinnen komen alleen in aanmerking als zij behoren tot het armoedebeleid van de gemeente (dus ook onvoldoende vermogen hebben).

6. Voor deze groep stellen gemeente en corporaties in 2014 de volgende specifieke faciliteiten beschikbaar:
 - a. De *gemeente* zet haar Woonkostenbijdrage in om de genoemde gezinnen die deel uitmaken van het armoedebeleid, financieel te ondersteunen. Daartoe vereenvoudigt zij de systematiek van de Woonkostenbijdrage en spitst de middelen uit de Woonkostenbijdrage meer toe op bovengenoemde huishoudens.
 - b. De *corporaties* komen de in artikel 5 genoemde groep gezinnen dit jaar en dus incidenteel tegemoet door hen te ontzien in het kader van de huurverhogingsronde per 1 juli 2014. Deze afspraak geldt voor zover deze gezinnen een rekenhuur betalen boven de hoge aftoppingsgrens (€ 596,75) en onder de maximale huurtoeslaggrens (€ 699,48).
 - c. Corporaties hebben vormvrijheid wat betreft de wijze waarop deze gezinnen worden ontzien in de context van de huurverhoging per 1 juli 2014. Zij kunnen ervoor kiezen om de huurverhoging van 4% niet door te rekenen (waarbij eenmalig niet doorvoeren van de huurverhoging een meerjarig effect heeft). Zij kunnen er ook voor kiezen de huurverhoging van 4% wel door te rekenen, maar de huurders in 2014 een tegemoetkoming te bieden, bijvoorbeeld in de vorm van een eenmalige bijdrage, met een vergelijkbaar effect als het niet doorvoeren van de huurverhoging in 2014.
 - d. Corporaties dragen er zorg voor dat als genoemde gezinnen een rekenhuur betalen onder de aftoppingsgrens van € 596,75, deze door de huurverhoging per 1 juli 2014 niet boven de aftoppingsgrens uitkomt of wordt gecompenseerd bijvoorbeeld door een eenmalige bijdrage in 2014.
 - e. De gemeente draagt er zorg voor dat de benodigde specifieke informatie tijdig, dat wil zeggen ruim vóór 1 april 2014, bij de corporaties ter beschikking is. Daarbij zal vanzelfsprekend de privacywetgeving in acht worden genomen.
 - f. Gemeente en corporaties intensiveren hun samenwerking op het terrein van de schuldhulpverlening en de Vroeg Eropaf aanpak. Deze intensivering moet leiden tot een nauw sluitend stelsel waarin huurbetaling beter wordt gewaarborgd.

7. Voor de *langere termijn* overleggen partijen of dit beleid verwoord in punt 5 en 6 wordt voortgezet. Bovendien brengen partijen gericht op Bouwen aan de Stad III in beeld welke groepen als gevolg van de huurtoeslagwetgeving grote betaalbaarheidsproblemen (gaan) ondervinden. Corporaties geven daarbij wel aan dat lokaal niet allemaal gerepareerd kan worden wat door de verhuurderheffing in combinatie met het stelsel van huurtoeslag wordt veroorzaakt. De mogelijkheden daarvoor zijn beperkt. Niettemin spannen gemeente en corporaties en gemeente zich naar vermogen in om voor deze groepen tot een vorm van passende ondersteuning te komen. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de volgende zaken:
 - a. Aanpassen van Rijksregelgeving. Rapporten van onder meer NIBUD geven aan dat de huurtoeslag van groot belang is voor de betaalbaarheid van huurwoningen

van huishoudens met lage inkomens, maar dat deze voor bepaalde doelgroepen onvoldoende is. Met name de groep van gezinnen met kinderen, die langjarig zijn aangewezen op een inkomen op het bijstandsniveau geldt dit. Partijen brengen de tekortschietende huurtoeslag gezamenlijk bij kabinet en parlement onder de aandacht.

- b. Onderzoeken of deze groepen passende woningen aangeboden kunnen krijgen met een huur tot aan de tweede aftoppingsgrens.
 - c. Gerichte ondersteuning van deze groepen vanuit de maatschappelijke dienstverlening, gericht op budgetbeheer, opleiding en het toe leiden naar werk.
 - d. Partijen onderzoeken of het financieel haalbaar is om vanuit de gemeentelijke Woonkostenbijdrage en mogelijk ook vanuit de verhurende corporatie financiële ondersteuning kan worden geboden, gericht op gedeeltelijke compensatie van het huurniveau boven de hoogste aftoppingsgrens.
8. Corporaties ‘toppen’ op verschillende manieren huren af met het oog op de betaalbaarheid. Sommige corporaties koppelen de korting aan de woning om huurwoningen binnen het sociale segment te houden, of onder de aftoppingsgrens te brengen. Andere corporaties toppen af rekening houdend met het type huishouden en inkomen. De Federatie brengt in beeld welke corporaties welke middelen inzetten om de betaalbaarheid te verbeteren en hoe vaak dat gebeurt. Gegeven de ambitie om de huurkortingen zo gericht mogelijk in te zetten, bekijken de corporaties in de eerste helft van 2014 hoe deze toegespitst en afgestemd kunnen worden op kwetsbare groepen. Dit laat onverlet dat corporaties verschillende methoden kunnen hanteren.
9. Op basis van de monitoring van de Pilot Flexibel Huren doen partijen voorstellen voor de verdere ontwikkeling van de systematiek van flexibel huren.

Energie

10. Partijen constateren dat energielasten in veel gevallen een substantieel onderdeel uitmaken van de woonlasten. Voor de bovengenoemde groepen zijn energiebesparende maatregelen daarom essentieel om hun woonlasten te reduceren. Daarnaast zijn energiebesparende maatregelen belangrijk in het terugdringen van de CO².
- a. Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk of de middelen (subsidies en investeringen in energiebesparende en in energieopwekking) ten behoeve van energiebesparing zo kunnen worden ingezet dat lage inkomens daar extra profijt van hebben.
 - b. Bestaande projecten op het gebied van gedragsbeïnvloeding en het zelf klussen worden voortgezet en met name worden gericht op huishoudens met een laag inkomen.
 - c. Vanuit bestaand (landelijk) onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt welke gevolgen bepaalde maatregelen of labelstappen hebben voor het energieverbruik van huishoudens, ervan uitgaande dat andere omstandigheden gelijk blijven (ceteris paribus).

- d. Initiatieven van huurders voor energiebesparende maatregelen zullen positief worden benaderd. De door de gemeenteraad gereserveerde middelen van € 1,2 miljoen (motie 'warme voeten') zullen worden ingezet voor dergelijke maatregelen. De Wijksteunpunten Wonen zullen bewoners ondersteunen bij het (al dan niet gezamenlijk) indienen van voorstellen voor energiebesparende maatregelen ten laste van deze middelen. De beoordeling van de initiatieven ligt bij de gemeente. De corporaties benaderen dergelijke initiatieven positief, voor zover ze niet strijdig zijn met plannen van de corporaties voor de betreffende woningen.
11. Partijen constateren dat de subsidiabele labelstappen voor sommige corporaties de limiet nadert. In Bouwen aan de Stad II is afgesproken dat als er meer dan 1.000 sociale huurwoningen per jaar worden verkocht, het subsidiebedrag kan worden verhoogd. Afgelopen jaren zijn er meer dan 1.000 sociale huurwoningen per jaar verkocht. De Federatie heeft het verzoek gedaan om het verhoogde subsidiebedrag eerder uit te keren dan in 2015 (zoals afgesproken in Bouwen aan de Stad II). Partijen willen dat honoreren en spreken daarom af dat wordt overgegaan tot vervroegde betaling. De commissie Stimuleringsfonds Volkshuisvesting is daarmee akkoord gegaan. Hierover vindt gelijktijdig met onderhavige afspraken, besluitvorming plaats in het College en de Gemeenteraad.

Maatwerk bij doorstroming

12. Partijen willen de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Grote woningen met tenminste vijf kamers zijn nog steeds schaars in Amsterdam. Corporaties geven nieuwe invulling aan het project 'Van Groot naar Beter'. Kleinere huishoudens die in een woning wonen met tenminste vijf kamers, worden verleid om te verhuizen naar een meer passende woning, door voor die woning maximaal de huur te vragen die het huishouden voor de grote woning heeft betaald. Het is vervolgens aan de corporaties om te bepalen in welk segment de woning terecht komt. Als de grote woning aan een groot huishouden met tenminste vijf personen wordt verhuurd, kan in 2014 flexibel gebruik worden gemaakt van het budget dat nog beschikbaar is voor 'Van Groot naar Beter'.
13. Bepaalde ouderen willen graag verhuizen van een bovenverdieping naar een benedenverdieping. Corporaties hebben de intentie een vergelijkbare regeling, zoals hierboven beschreven bij 'Van Groot naar Beter', mogelijk te maken in het kader van 'Van Hoog naar Laag'.
Dat betekent dat bij verhuizing maximaal de huur wordt gevraagd die het huishouden voor de achtergelaten woning heeft betaald. Het is aan de corporatie om te bepalen in welk segment de woning komt die de oudere achterlaat. Hierbij kan ook worden gedacht aan de maatregel om eventueel te koop staande woningen aan de betreffende doelgroepen aan te bieden om vervolgens de leegkomende woning te verkopen.
14. Bij 'Van Groot naar Beter' en 'Van Hoog naar Laag' kan het gaan om verhuizingen tussen corporaties. Dat kan betekenen dat de ene corporatie een (grote) woning vrijmaakt en de andere corporatie de huur van de kleinere woning moet aftoppen op de oude huur.

Corporaties bespreken of voor de toekomst een verrekenmethodiek kan worden ontwikkeld. Voor 2014 gelden de genoemde afspraken voor verhuizingen binnen het bezit van een en dezelfde corporatie.

15. Partijen constateren dat woningruil in bepaalde gevallen aan de verhuishwensen van sommige huurders tegemoetkomen. Alle corporaties vermelden momenteel op hun website onder welke voorwaarden woningruil mogelijk is. Op zo'n website is niet altijd duidelijk te zien met welke huur woningruilers te maken krijgen. Huurharmonisatie wordt vaak volledig doorgevoerd ook om fraude (omzeilen van de woonruimteverdelingsregels) te voorkomen. Die huurharmonisatie blijkt naast andere factoren vaak een zodanige belemmering dat woningruil uiteindelijk niet doorgaat. Met partijen is meermaals gesproken over de mogelijkheden om woningruil te vergemakkelijken.
 - a. Partijen spreken af dat corporaties streven naar eenduidige regels rond woningruil en eenduidige communicatie daarvan, onder andere op hun websites.
 - b. Corporaties zijn bereid tot het leveren van maatwerk bij woningruil als deze naar het oordeel van de corporatie volkshuisvestelijk gewenst is. In voorkomende gevallen blijft huurharmonisatie het uitgangspunt, maar kunnen vormen van huurgewenning worden toegepast.

Koppolverhuur sociale huur en parkeerplaatsen

16. Partijen constateren dat de gemeente in het verleden corporaties nogal eens als voorwaarde hebben meegegeven dat er bij bouwprojecten parkeergarages moeten worden gerealiseerd. Dat heeft er in incidentele gevallen toe geleid dat corporaties bij sociale huur koppolverhuur hanteren waarbij de huurder verplicht een parkeerplaats moet afnemen. Bij deze nog incidenteel voorkomende gevallen wordt bilateraal tussen gemeente en corporatie onderzocht onder welke voorwaarden deze situatie zou kunnen worden beëindigd. Daarbij wordt in ogenschouw genomen of sprake is van leegstandsproblematiek, of voor de huurder de totale last van huur en parkeerplaats de maximale huurtoeslaggrens overschrijdt en ook of de gemeente afspraken is nagekomen, bijvoorbeeld rond betaald parkeren op straat.
17. Voor de toekomst vinden partijen dat koppolverhuur van sociale huurwoningen met een parkeerplaats niet meer mogelijk moet zijn. Partijen zijn tevens van mening dat corporaties parkeerplaatsen marktconform, dus niet tegen een gereduceerd tarief, moeten kunnen verhuren. Bij nieuw te bouwen complexen, waarvoor de financiële afspraken over grondprijzen, erfpachtvoorwaarden en programma nog niet zijn overeengekomen en waarvan de investeringsbeslissing ligt na 1 januari 2014, zal geen sprake meer zijn van een dergelijke koppolverhuur. Uitgangspunt is dat gebouwde parkeervoorzieningen alleen worden gerealiseerd als deze rendabel zijn. Partijen spreken in concrete gevallen zodanige condities af dat corporaties parkeerplaatsen voor sociale huurwoningen, zonder koppolverhuur kunnen realiseren. Partijen evalueren in 2014 de parkeerafspraken uit Bouwen aan de Stad II en maken desgewenst hierover nadere afspraken vanaf 2015.

