

amsterdams  
federatie van  
woningcorporaties



× Gemeente  
× Amsterdam



# Samen werken aan de volkshuisvesting

---

Amsterdamse prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027 tussen  
de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente

# Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inleiding	
Samenwerken in vertrouwen	4
<b>1</b> Investerings in de bestaande woningen: verduurzaming en woningkwaliteit	5
<b>2</b> Nieuwbouw	9
<b>3</b> Voorraadontwikkeling en de ongedeelde stad	12
<b>4</b> Betaalbaarheid	19
<b>5</b> Woningzoekenden en doelgroepen	22
<b>6</b> Huishoudens in kwetsbare situaties en Wonen en zorg	24
<b>7</b> Leefbaarheid	26
<b>8</b> Monitoring	28
Bijlagen	29
Bijlage 1 Corporatiebezit per gebied	30
Bijlage 2 Tabellen over energielabels en over programmering van verduurzaming	31
Bijlage 3 Verwijzingen naar lopende programma's	33
Bijlage 4 Verklarende Woordenlijst	35

# Voorwoord

De huidige wooncrisis vraagt om daadkracht en actie. Samen hebben wij als Amsterdamse woningcorporaties, Amsterdamse huurderskoepels en gemeente Amsterdam afspraken gemaakt voor de periode 2024 t/m 2027. We gaan de komende jaren veel woningen verduurzamen en verbeteren en we werken verder aan de groei van het aantal sociale huurwoningen in de stad. En dat is ook nodig, want de (toekomstige) Amsterdammer ervaart de wooncrisis dagelijks. Te veel mensen moeten te lang wachten op een passende sociale huurwoning. De klimaatcrisis benadrukt het belang van verduurzaming en de energiecrisis laat nog eens extra zien dat daarin tempo nodig is. Een groot aantal huurders heeft namelijk moeite om rond te komen, door de toenemende kosten voor levensonderhoud, wonen en energie.

Afgelopen maanden hebben de drie partijen intensieve gesprekken gevoerd om te komen tot goede afspraken voor de komende vier jaar. Zo maken we met elkaar het verschil voor de stad. De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en het Woningbouwplan van de gemeente, “De huurder centraal” van de FAH en de reactie van andere huurdersorganisaties en het samenwerkingsvoorstel van de corporaties zijn de belangrijkste bouwstenen voor deze nieuwe afspraken. Op veel onderdelen konden huurders, corporaties en gemeente elkaar snel vinden. En er was ook ruimte voor vernieuwing, zoals een grotere rol voor huurdersparticipatie, meer aandacht voor gebiedsgerichte gesprekken en leefbaarheid en meer aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningen. De bestaanszekerheid voor huurders, de knellende kaders en de enorme opgaves voor corporaties leidden op bepaalde

thema's tot lastige gesprekken. Toch is het ons gelukt om ook hierover afspraken te maken. Met het huidige bedrijfsmodel van de corporaties lukt het niet om aan alle opgaven recht te doen. De partijen van de Amsterdamse prestatieafspraken hebben in een gezamenlijk via een brandbrief (d.d. 16 oktober 2023) aan het Rijk een oproep gedaan om zo snel mogelijk zorg te dragen voor verruiming van de investeringsruimte bij corporaties.

In het voorliggende akkoord lukt niet alles wat we voor de huurders en de stad zouden willen. Elke partij heeft aanpassingen moeten doen op de doelen vanuit de eigen startpositie. We hebben daarbij met elkaar besproken hoe we zoveel mogelijk verschil kunnen maken voor de Amsterdamse huurders en woningzoekende. We willen recht doen aan onze gezamenlijke waarden: een betaalbare, kwalitatief goede en passende woning voor de mensen die daarop aangewezen zijn. Wij zijn ervan overtuigd dat dit, binnen de huidige omstandigheden, op dit moment de best mogelijke afspraken zijn. Corporaties kunnen, samen met de gemeente en de huurderskoepels, blijven werken aan de verduurzaming en het bestrijden van de wooncrisis, met oog voor de betaalbaarheid van de huurders. We realiseren ons dat de voorliggende afspraken niet genoeg zijn om de problemen op te lossen en om iedereen die dat nodig heeft van een betaalbare woning te voorzien. Met elkaar zetten we de komende jaren alles op alles om de hoogst mogelijke bijdrage aan de opgaven te leveren.

*Samen werken we aan de volkshuisvesting in Amsterdam.*

# Inleiding

## Samenwerken in vertrouwen

**In deze samenwerkingsafspraken zijn onze gezamenlijke ambities en doelen vastgelegd voor de verschillende onderwerpen waar we aan werken in de stad. Het is de basis voor de afspraken.**

In de afgelopen jaren is er een verschuiving geweest in denken over woonbeleid en de samenwerking tussen corporaties en gemeente. Er is meer aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de behoeften van de huurders, terwijl we tegelijkertijd onverkort doorwerken aan de groei van de voorraad betaalbare huurwoningen in de stad. Er is een breed gevoelde noodzaak tot samenwerking aan de opgaven. De corporaties, huurderskoepels en gemeente zijn elkaars partners bij het aanpakken van de gezamenlijke opgaven. We houden de bedoeling, onze gedeelde waarden en de lange-termijnrichting voor ogen.

Naast het bespreken van die lange lijnen en ambities vinden we de samenwerking en het oplossen van knelpunten in de uitvoering belangrijk. We staan voor keuzes die altijd ergens pijn doen, waardoor scherpte en onderbouwing van onze afwegingen nodig zijn. Onze afspraken voor de komende vier jaar gaan vooral over die samenwerking in de uitvoering met het oog op zoveel mogelijk resultaat voor de stad. Waar aantallen cruciaal zijn, is gewerkt met een bandbreedte in de afspraak.

Tijdens de samenwerking is vertrouwen nodig in elkaars inzet en vakmanschap. Ook zijn er duidelijke lijnen nodig voor als de uitvoering stopt en bij belemmeringen. Dat vraagt om een snelle signalering van knelpunten en regelmatig overleg. Daarom gaan de gemeente en de corporaties periodiek per thema op directieniveau bespreken hoe de partijen de uitvoering kunnen versterken en knelpunten op kunnen lossen. Op onderdelen worden de huurdersorganisaties hierbij uitgenodigd. Zaken die vaker terugkomen, kunnen op de agenda van het bestuur komen. Wanneer een actualiteit om actie vraagt, beslist het bestuur zo nodig over aanpassing van de prioriteiten.

Communicatie en participatie vormen belangrijke aspecten in de manier waarop de partijen de komende jaren samenwerken en afspraken maken. In het bijzonder spelen ze een cruciale rol bij de grootschalige verbetering en verduurzaming van de woningen die de komende jaren nodig zijn in de stad. Huurders hebben behoefte aan tijdige en uitgebreide informatie om te weten wat er in hun buurt gebeurt en welke gevolgen dat heeft voor hun woning en situatie. Het is de taak van de drie partijen samen om de bewoners in de stad te informeren over de noodzaak en de waarde van de ontwikkelingen die plaatsvinden. Bewoners(organisaties) worden tijdig betrokken bij de ontwikkeling van de plannen voor hun buurt of woning.

Stadsdelen en corporaties spreken elkaar jaarlijks over de ontwikkelingen in de eigen gebieden. Dat kan gaan over alle onderwerpen van de samenwerkingsafspraken.

Om de samenwerking ook bestuurlijk te verstevigen, is er naast de drie reguliere bestuurlijke overleggen over de voortgang doorlopend beeldvorming en verdieping nodig van de onderwerpen waarop we samen aan de stad werken. Tweemaal per jaar komen de bestuurders bijeen voor een themasessie, gewijd aan een van de thema's uit de afspraken. Aan de hand van concrete praktijkvoorbeelden bespreken zij de aanpak, samenwerking en de drempels. Deze themasessies kunnen het best op locatie plaatsvinden om binding te hebben met de uitvoering.

In de volgende hoofdstukken wordt steeds per hoofdstuk het doel en de opgave beschreven dat de drie partijen nastreven en vervolgens de invulling die we in Amsterdam voor ons zien op dat onderwerp. Daarbij benoemen we de manier waarop we nu al samenwerken op deze opgaven en waar we mee doorgaan. Vervolgens leggen we de afspraken vast die we maken voor de komende vier jaar.

# 1

## Investerings in de bestaande woningen: verduurzaming en woningkwaliteit

### Doel

Woningen moeten duurzaam zijn en van goede kwaliteit. Iedere huurder heeft recht op een veilige en gezonde woning. De energiecrisis laat nog eens zien dat extra tempo op verduurzaming nodig is. Isolatie is voor de bewoners misschien wel het belangrijkste aspect van verduurzaming. Een tochtige woning en/of slecht geïsoleerde muren zijn direct merkbaar in het wooncomfort en de energielasten. We streven er naar dat alle woningen van goede kwaliteit zijn en klaar voor de energietransitie. Dit betekent onder andere de warmtevraag in de woningen terugbrengen door isolatie, woningen aardgasvrij maken, de woningkwaliteit op peil brengen en houden en daken benutten om zonne-energie op te wekken. Dit geldt voor woningen die 100 procent eigendom van corporaties zijn en voor corporatiewoningen in VvE's. Idealiter hebben alle VvE's in de stad een meerjarenonderhoudsplan, waarin, naast het reguliere onderhoud, het verminderen van de warmtevraag, het aardgasvrij maken en mogelijk andere duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen, zijn uitgewerkt.

Ook op gebied van circulair renoveren en klimaatadaptatie ligt er een flinke opgave. Voor een gezonde en leefbare stad is het van belang om gezamenlijk stappen te zetten om circulaire principes toe te passen en te anticiperen op de effecten van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en wateroverlast.

Communicatie voorafgaand aan participatie is belangrijk om draagvlak te behalen. Voor zowel gebouweigenaren als bewoners is het van groot belang om duidelijkheid te hebben over de energietransitie en de preferente techniek voor warmte in hun buurt.

### Isolatie

#### Invulling van de opgave

Landelijk zijn afspraken gemaakt over het verbeteren van woningen met energielabel E, F en G naar minimaal label D (Nationale Prestatieafspraken). Het is de ambitie van alle partijen om deze doelen te halen. We voorzien echter ook knelpunten die dit lastig maken. De opgave is groot en complex, woningen met E-, F- en G-labels zijn verspreid over diverse complexen en in VvE's. Er is onvoldoende capaciteit bij de corporaties en hun co-makers, er is instemming van de bewoners nodig en bovendien hebben we te maken met sterk stijgende kosten. Corporaties en de gemeente zetten zich vol in om zoveel mogelijk te doen en zoeken in de tussentijd naar manieren om nog meer te realiseren. We zullen hierbij ook andere partijen in de stad betrekken.

Corporaties investeren fors meer in de bestaande woningvoorraad, 1,5 keer zoveel als in de periode 2020-2023. Verbeteren van de isolatie en kierdichting van de corporatiewoningen is prioriteit. De corporaties gaan circa 30.000 woningen verbeteren.

De corporaties verbeteren de woningen van tienduizenden Amsterdammers met een lager inkomen. Zo dragen de corporaties met hun investeringen bij aan een sociaal rechtvaardige energietransitie. Gemeente en corporaties werken samen om ook de huurders in slecht geïsoleerde woningen, die nog niet op korte termijn worden verbeterd, te helpen met energie besparen, bijvoorbeeld door energieadvies en hulp bij het toepassen van energiebesparende maatregelen. Hierbij wordt direct naar kwaliteitsaspecten, zoals schimmelproblemen gekeken.

De corporaties programmeren woningverbetering integraal. Dit is efficiënt en betekent dat rekening gehouden wordt met energielabels, brandveiligheid, de mate van energiearmoede bij bewoners, de transitievisie warmte, de binnenhuisinstallaties en de woningkwaliteit in het algemeen. De corporaties spannen zich in om de doelen van de NPA te halen, maar deze zijn niet altijd doorslaggevend in de prioriteitskeuze. In het maatschappelijk belang (efficiënt geld uitgeven) en in het belang van de bewoners maken corporaties soms ook keuzes voor beter geïsoleerde woningen en lagere energielasten die niet direct bijdragen aan het wegwerken van alle EFG-labels. De keuze kan ook uitkomen op bijvoorbeeld verbeteren van woningen met relatief veel energieverbruik.

Voor het verbeteren van de woningen is soms instemming van 70 procent van de huurders nodig. Er moeten vergunningstrajecten voor milieu en welstand worden doorlopen en ook alle corporatiewoningen in VvE's moeten verbeteren. Op deze onderwerpen wordt in de periode 2024-2027 intensiever samengewerkt.

In de bijlagen is een tabel opgenomen waarin per corporatie inzichtelijk is wat de EFG-opgave is en welk onderdeel daarvan in VvE's is. Ook is er een tabel met de programmering op gebiedsniveau van de verduurzaming in de eerste twee jaar van deze afspraken.

## Afspraken

- 1.1 In de periode 2024-2027 verbeteren en verduurzamen (waaronder isoleren) corporaties 27.000 tot 33.000 woningen, waarvan 13.500 tot 16.500 woningen met een EFG-label.
- 1.2 Elke corporatie heeft afzonderlijk met de betreffende huurderskoepels en de gemeente jaarlijks een programmeringsgesprek, waarbij de corporatie toelichting geeft over hun programmering en planning. Dit zijn ambtelijke gesprekken om de samenwerking te bevorderen.
- 1.3 Corporaties, huurderskoepels en gemeente werken in 2024 met elkaar de kaders van een goed VvE-proces uit waarbij ook de rol van huurders goed is opgenomen. Met deze kaders worden de VvE's in staat gesteld om het gebouw te verbeteren en te verduurzamen. We werken er samen aan om bij zoveel mogelijk VvE's met EFG-labels een verduurzamingsplan te initiëren. Dit is onderdeel van het programmeringsgesprek.
- 1.4 Bij vernieuwing en verbetering werken we volgens de Amsterdamse kaderafspraken. Gemeente, corporaties en huurderskoepels werken gezamenlijk aan de vernieuwing van deze afspraken, hierbij maken we ook afspraken over de werkwijze rondom redelijke voorstellen voor verduurzamingsmaatregelen (isolatie en aardgasvrij).
- 1.5 De gemeente werkt aan een Soortenmanagementplan voor de Wet natuurbescherming. In de tussentijd werken gemeente en corporaties gezamenlijk een werkwijze uit over hoe ze goed omgaan met de Wet natuurbescherming. Gemeente en corporaties werken samen om de processen en uitgangspunten voor welstand en erfgoed te verbeteren.
- 1.6 De gemeente en corporaties werken samen om woningen, die pas over twee jaar of later verbeterd worden en/of een hoog warmteverbruik hebben, te voorzien van energiebesparende maatregelen of energieadvies en betrekken daarbij de huurderskoepels.



### **Monitoring**

- 1.7 Jaarlijks geven corporaties inzicht op gebiedsniveau in het aantal woningen dat is verbeterd en in wat er de komende twee jaar is geprogrammeerd.
- 1.8 Jaarlijks geven corporaties inzicht in de restopgave van EFG-labels (met en zonder monumenten en sloop/nieuwbouw) per corporatie.
- 1.9 Jaarlijks geeft de gemeente op gebiedsniveau inzicht in het aantal woningen waar kleine energiebesparende maatregelen zijn geïnstalleerd.

## **Woningkwaliteit**

### **Invulling van de opgave**

De woningkwaliteit op peil houden is een voortdurende opgave met veel verschillende facetten, van funderingsherstel tot keukenvervanging. In de periode 2020-2023 is de samenwerking tussen corporaties, gemeente en huurders op het gebied van woningkwaliteit opgezet, waarbij onder andere een beter gezamenlijk beeld van de kwaliteit van de voorraad is ontstaan. Er is bijvoorbeeld samengewerkt om alle loden leidingen uit de bestaande voorraad te verwijderen. In de periode 2024-2027 wordt de samenwerking op het gebied van woningkwaliteit geïntensiveerd, zodat woningen van een slechte kwaliteit sneller in beeld komen en te verbeteren zijn.

### **Afspraken**

- 1.10 In een kwaliteitsoverleg spreken gemeente, corporaties en huurderskoepels periodiek over structurele kwesties, actuele ontwikkelingen en casuïstiek op schaalniveau van het complex.
- 1.11 Nieuwe urgente kwaliteitsproblematiek wordt bestuurlijk besproken. Daarbij wordt bepaald of een aanpak nodig is en hoe dit op te pakken, zoals is gebeurd bij lood en nu bij een gezamenlijke schimmelaanpak.
- 1.12 Eind 2023 is de gezamenlijke meerjarige aanpak tegen vocht en schimmel ingegaan. De corporaties en de gemeente geven prioriteit aan het oppakken van vocht en schimmelproblemen. De aanpak wordt in 2024 geëvalueerd en daarbij worden ook de huurderskoepels en de FAH betrokken.

### **Monitoring**

- 1.13 De corporaties rapporteren jaarlijks op buurniveau over de conditie-, onderhouds- en kwaliteitsscore in de zogenaamde kwaliteitskaarten. De scores bepalen mede de prioriteit bij de onderhoudsprogramma's en deze worden besproken tijdens de programmeringsgesprekken.

## **Aardgasvrij**

### **Invulling van de opgave**

Corporaties, warmtebedrijven en gemeente werken samen buurtgericht aan de transitie naar aardgasvrije gebouwen, onder andere in de structuur van Warm Amsterdam. Ook nemen de corporaties bij renovatieprojecten aardgasvrij mee als scenario. In diverse projecten werken corporaties aan alternatieve warmteoplossingen.

De warmtetransitie is alleen haalbaar als de gemeente de regie neemt. Het gaat om een duidelijk proces om te komen tot de buurtselectie in Warm Amsterdam, rekening houdend met koppelkansen met andere werken in de stad, een duidelijk proces voor aanleg of reservering van het warmtenet en coördinatie op buurniveau bij de uitvoering.

### **Afspraken**

- 1.14 De gemeente neemt bij de energietransitie de regie. Dit betreft in de basis het proces van de buurtselectie, de coördinatie van ondergrondse en bovengrondse partijen in een buurt en de stedelijke en buurtspecifieke communicatie van de energietransitie en specifiek de preferente techniek.
- 1.15 Corporaties leveren de informatie voor het genoemde selectieproces (bijvoorbeeld over plannings voor renovatie en onderhoud). De corporaties committeren zich aan het aansluiten op het warmtenetwerk, dan wel aardgasvrij maken van hun woningen in de door de gemeente geselecteerde buurten. Alle partijen vinden het belangrijk dat er een haalbare businesscase en draagvlak in de buurt is. Dit is voorwaarde voor het aardgasvrij maken van de woningen.

### **Monitoring**

- 1.16 Corporaties monitoren jaarlijks hoeveel woningen aardgasvrij zijn geworden.

## Zon

### Invulling van de opgave

We benutten het dakpotentieel voor zonnepanelen zolang huurders daar financieel niet op achteruitgaan. Zonnepanelen zijn intussen zo goed als standaard bij nieuwbouw en renovatie en er lopen aparte zogenaamde 'pv only'-programma's. Potentieel dakoppervlak voor zonnepanelen is er voldoende en de corporaties en de gemeente werken aan de belemmeringen (welstand, monumenten, VvE en verzekeringen). De uitvoering van de projecten die in de periode 2020-2023 met behulp van subsidie (€ 4 miljoen voor ca 32.000 zonnepanelen) zijn gestart, worden afgerond en de ingezette groei van het aantal megawatt aan zonne-energie wordt voortgezet.

### Afspraken

1.17 De gemeente en corporaties werken samen met als doel belemmeringen en randvoorwaarden die zonprojecten in de weg staan te signaleren en oplossingen te bedenken en te implementeren.

### Monitoring

1.18 Jaarlijks monitoren corporaties en de gemeente gezamenlijk de toename van zonnepanelen op alle corporatiedaken. Hiervoor maken we gebruik van de gemeentelijke monitoring.

## Klimaatadaptatie, natuurinclusief en circulair renoveren

### Invulling van de opgave

In de Nationale Prestatieafspraken staat dat corporaties en het Rijk de milieudruk verlagen bij renovaties, verbeteringen van milieuprestaties bij nieuwbouw stimuleren en circulaire en industriële bouw en klimaatadaptief bouwen bevorderen in balans met de kosten van de renovatie of de bouw. Tijdens kwaliteitsoverleggen, zoals benoemd bij woningkwaliteit, bespreken de gemeente en corporaties deze thema's. Daarbij kijken we naar waar samenwerking een bijdrage kan leveren aan projectambities of procesverbetering.

### Afspraken

1.19 Gemeente en corporaties werken samen om effectief te anticiperen op de effecten van klimaatverandering. We verstevigen de bestaande samenwerking (Amsterdam Rainproof) en maken samen een agenda waarin we aangeven waar we in de periode 2024-2027 aan werken.

1.20 Gemeente en corporaties zetten de samenwerking bij circulair renoveren voort. Gezamenlijk maken we een agenda met uitgangspunten om circulair renoveren als standaard mogelijk te maken en de activiteiten die we uitvoeren en die helpen om circulair renoveren op termijn in te bedden in de reguliere bedrijfsvoering.





# 2 Nieuwbouw

## Doel

Het doel is dat Amsterdam een stad is met voldoende woningen voor iedereen en waar in alle delen van de stad woningen zijn voor verschillende bewoners. Hiervoor is in lijn met de Nationale Prestatieafspraken en de regionale Woondeal een flinke nieuwbouwproductie aan sociale huurwoningen gewenst.

## Opgave

Te veel mensen moeten te lang wachten op een sociale huurwoning. We streven samen naar een groei van de sociale woningvoorraad van woningcorporaties. De nieuwbouw is een belangrijke factor voor deze groei. Nieuwbouw draagt ook bij aan doorstroming en toegang tot de woningmarkt voor huishoudens die nu in de knel zitten.

Het streven is een goede mix die bijdraagt aan een gedifferentieerde woningvoorraad met aandacht voor woningen voor ouderen, gezinnen, jongeren en studenten en rolstoelafhankelijke huishoudens. Nieuwbouw is een complex proces met veel factoren die de voortgang beïnvloeden. Het is zaak om goed te sturen op de voortgang.

## Invulling van de opgave

Met nieuwbouw voegen we woningen toe op nieuwe door de gemeente uit te geven locaties, door sloop/nieuwbouw en verdichting van corporatiebezit en door inbreidingslocaties en transformatie.

De gemeente en corporaties onderschrijven de urgentie om door te blijven bouwen. Nieuwbouw is een teamsport en daarom levert ieder vanuit zijn eigen expertise en rol een maximale inzet in de samenwerking. In de Intentieverklaring Doorbouwen is onlangs vastgelegd hoe.

Bouwen gebeurt volgens het adagium 'gewoon goed', zoals omschreven in het Woningbouwplan 2022-2028. Corporaties en de gemeente beogen de haalbaarheid van woningbouwprojecten te vergroten zonder door een kwalitatieve ondergrens te zakken die voor een goede en complete stad vereist is. Omdat voor een 'kwalitatieve ondergrens' en 'gewoon goed' nooit een permanente definitie

te geven is, vraagt dit om continu in gesprek te blijven, te reflecteren en aan te scherpen. Huurders moeten trots kunnen zijn op hun woning en hun buurt.

Ook na deze periode van samenwerkingsafspraken blijft er een opgave voor de realisatie van sociale huurwoningen. In de Ontwikkelstrategie staat uitgewerkt hoe de stad tot 2035 op verantwoorde wijze kan doorgroeien.

Op gemeentelijke locaties stelt de gemeente na consultatie van de corporaties de stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve randvoorwaarden vast voor het sociale programma op de gemeentelijke locaties. De leidraad Werkbare Kavels faciliteert de gemeente en de corporaties om het juiste gesprek te voeren.

De regie bij de herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van corporatiewoningen ligt in principe bij de corporatie. Gemeente en corporaties vinden bij sloop/nieuwbouwprojecten verdichting een belangrijke opgave. Bij stedelijke vernieuwing en verdichting streven we naar een gedifferentieerde woningvoorraad met ook aanbod voor middeninkomens. Het ACE 2021 vormt de financiële basis voor de vernieuwing van sociale huurwoningen van woningcorporaties. Het ACE 2021 wordt verlengd tot en met 2027.

Bij transformatie stimuleert de gemeente in proces en beleid, onder andere met de 30-40-30-regel, dat ook particuliere eigenaren bij het realiseren van sociale huur samenwerken met de corporaties. De gemeente kan erfpachters en eigenaren niet dwingen om een corporatie in te schakelen. De corporaties zoeken zelf actief de marktpartijen op en ze staan open voor benadering door marktpartijen. Er zijn al 'mandjes' ontstaan, waar corporaties- en marktpartijen locaties uitruilen en/of meer structureel samenwerken. Succesvolle acquisities van corporaties in de transformatiegebieden leiden tot groei van de sociale woningvoorraad in het bezit van woningcorporaties.

De nieuwe werkwijze Gebiedsgerichte Doelgroepenprogrammering biedt handvatten om te programmeren voor en te prioriteren tussen doelgroepen. Uitgangspunten zijn 40-40-20, bouwen voor de doorstroming en de juiste mix voor het gebied. Voor de differentiatie in m<sup>2</sup> en/of de specifieke doelgroep wordt gekeken naar de specifieke locatie en de stedelijke woningvraag.

De gemeente en corporaties werken samen bij tijdelijke locaties voor de realisatie van extra tijdelijke woningen. De randvoorwaarden voor de realisatie van flexwoningen komen van het Rijk, vanwege subsidies, stedenbouwkundig vanwege de inpassing in bestaande gebieden en programmatisch vanuit de directie wonen. Leefbaarheid en beheer zijn belangrijke uitgangspunten voor de programmering. De gemeente, AFWC, (een afvaardiging van de) corporaties en de huurderskoepels bespreken de knelpunten over flexwoningen tijdens een regulier overleg.

### Afspraken over de nieuwbouw

- 2.1 Corporaties en de gemeente maken mensen en middelen vrij voor de bouw van sociale huurwoningen. De beoogde nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen ligt in de komende periode op een ambitieus niveau. We verwachten jaarlijks tussen de ca. 1.900 tot 2.500 sociale huurwoningen in aanbouw te nemen. We werken samen om zo hoog mogelijk uit te komen. Per jaar bespreken we wat realistisch is.
- 2.2 De gemeente en corporaties hebben de ambitie om in de afsprakenperiode 2.500 tot 3.000 flexwoningen op te leveren. De ontwikkeling en realisatie van de flexwoningen op verschillende locaties gebeurt in een drietal tranches á 500-1000 per tranche. Jaarlijks bespreken we wat voor de corporaties realistisch is om te realiseren, daarbij zijn snelheid en financiële haalbaarheid belangrijke afwegingen.
- 2.3 De gemeente hanteert een voorrangspositie voor Amsterdamse corporaties op nieuw uit te geven gemeentelijke locaties voor de te bouwen sociale huurwoningen. De corporaties nemen deze locaties af en realiseren daar de sociale huurwoningen.
- 2.4 Voor de realisatie van sociale huurwoningen gelden geen andere bovenwettelijke (duurzaamheids-)eisen dan de verplichtingen die volgen uit de Hemelwaterverordening en (indien van toepassing) de aansluitplicht van warmte. Strandeiland en Buiksloterham zijn

in aanvulling hierop twee koplopergebieden, waar met nadruk ingezet wordt op hoge duurzaamheidsambities met een specifiek voor die gebieden ontwikkeld instrumentarium.

- 2.5 De corporaties en de gemeente wisselen in 2024 kennis en data uit om de bouwopgaven voor de verschillende doelgroepen per gebied beter in beeld te krijgen. We nemen deze kennis en informatie mee in de programmering van de locaties voor sociale huurwoningen. We zoeken naar een goede mix in de stad met voldoende woonoplossingen voor ouderen (zie hoofdstuk wonen en zorg), jongeren en gezinnen. Voor studenten-huisvesting zetten corporaties, de gemeente en onderwijsinstellingen zich gezamenlijk in voor de lokale invulling van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting met een Amsterdamse focusagenda studenten-huisvesting.
- 2.6 Op locaties waar de regie bij de gemeente of de corporaties ligt, voegen de corporaties grotere sociale woningen (> 70 m<sup>2</sup> gbo) in ieder geval toe in gebieden waar deze woningen onvoldoende beschikbaar zijn. Bij de bouw van kleine woningen (< 50 m<sup>2</sup>) zijn goede plattegronden en voorzieningen essentieel.
- 2.7 We hebben de ambitie om 84 rolstoelwoningen te realiseren. Hiervan zijn 60-70 rolstoelwoningen waarvoor een subsidieaanvraag wordt gedaan/ afgerond in de periode 1-1-2024 tot en met 31-12-2026 en worden 14-24 rolstoelwoningen door corporaties nog ingepland in deze periode. Voor 2027 en verder kijken we gezamenlijk naar de vraag, de wachtlIJst en de mogelijkheden om rolstoelwoningen in de nieuwbouw in ontwikkeling te nemen. De gemeente zet de subsidieregeling rolstoelwoningen voort. De subsidie per woning bedraagt €20.000 voor een 3-kamerwoning en €30.000 voor 4 kamers of meer. Voor de programmering volgen we de behoefte zoals afgesproken in de Aanpak Rolstoelwoningen.
- 2.8 Bij stedelijke vernieuwingsprojecten van de woningcorporaties wordt het totale aantal sociale woningen dat in een plangebied gesloopt wordt, gecompenseerd. Het uitgangspunt is dat grote woningen ook worden gecompenseerd. Indien sprake is van een serieuze verdichting, vindt compensatie van het aantal gesloopte sociale woningen op buurniveau plaats. Zo niet, dan kijken de gemeente en corporaties naar de woningvoorraad en mogelijkheden in andere buurten.

- 2.9 De corporaties bouwen verder ten minste 90 procent van de sociale nieuwbouwwoningen aanpasbaar, met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting en collectief opdrachtgeverschap.

### **Monitoring**

- 2.10 Jaarlijks voeren we een gesprek over de ontwikkelingen in de stad rondom nieuwbouw. We bespreken of de gekozen koers nog past bij de behoeftes van de stad. We beschouwen daarbij het aantal, de differentiatie in oppervlak en de doelgroep van de woningen die in aanbouw zijn genomen op gemeentelijke, transformatie- en corporatielocaties en of die passen bij de vraag van de stad.

### **Afkoopsommen, erfpacht**

- 2.11 De gemeente bestendigt de vaste lage afkoopsom van € 255 per m<sup>2</sup> (prijspeil 2023) gebruiksoppervlakte voor een sociale huurwoning ≥ 30 m<sup>2</sup> gbo en < 70 m<sup>2</sup> gbo.
- 2.12 De gemeente bestendigt de vaste lage afkoopsom van € 214 per m<sup>2</sup> (prijspeil 2023) gebruiksoppervlakte voor onzelfstandige studentenwoningen, alsmede voor de bijbehorende gemeenschappelijke ruimten.
- 2.13 De gemeente rekent een vaste lage afkoopsom van € 214 per m<sup>2</sup> (prijspeil 2023) gebruiksoppervlakte voor gemeenschappelijke ruimten bij zelfstandige sociale huurwoningen.
- 2.14 Voor nieuwbouw van zelfstandige sociale huurwoningen kleiner dan 30 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, bestemd voor studenten- en/of jongeren, gelden de volgende afspraken en grondprijzen:
- Woningen voor studenten en jongeren onder de kwaliteitskortingsgrens hebben een oppervlakte van minimaal 18 m<sup>2</sup>. Deze woningen hebben een rekenhuur van maximaal € 452,20 per maand (prijspeil 2023) en een vaste afkoopsom van € 5.642 (prijspeil 2023) per woning.
  - Woningen voor studenten en jongeren onder de aftoppingsgrens (1-2 personen) hebben een oppervlakte van minimaal 25 m<sup>2</sup> tot 30 m<sup>2</sup> gbo. Deze woningen hebben een rekenhuur van maximaal € 647,19 per maand (prijspeil 2023) en een vaste afkoopsom van € 8.314 (prijspeil 2023) per woning.

De verhouding tussen de hiervoor genoemde categorieën (a) en (b) bepaalt de gemeente na consultatie van de corporaties op projectniveau.

- 2.15 Voor nieuwbouw van overige zelfstandige sociale huurwoningen kleiner dan 30 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, niet zijnde studenten- of jongerenwoningen, geldt een maximale rekenhuur van € 647,19 per maand (aftoppingsgrens 1-2 personen, prijspeil 2023) en een vaste afkoopsom van € 8.314 (prijspeil 2023) per woning.
- 2.16 Om de bouw van woningen groter dan 70 m<sup>2</sup> gbo te faciliteren en te stimuleren houdt de gemeente voor sociale huurwoningen ≥ 70 m<sup>2</sup> gbo een vaste lage afkoopsom van € 18.475 per woning aan (prijspeil 2023).
- 2.17 Om verhuur voor het middensegment te stimuleren, brengt de gemeente geen aanvullende erfpachtafdracht in rekening voor woningen die na liberalisatie in het middensegment worden of zijn verhuurd. Hier staat tegenover dat de corporaties een aanvullende erfpachtafdracht betalen van 27 procent bij verhuur in het dure segment.
- 2.18 De verkoopafdracht volgens de uitvoeringsovereenkomst blijft ongewijzigd.

# 3

## Voorraadontwikkeling en de ongedeelde stad

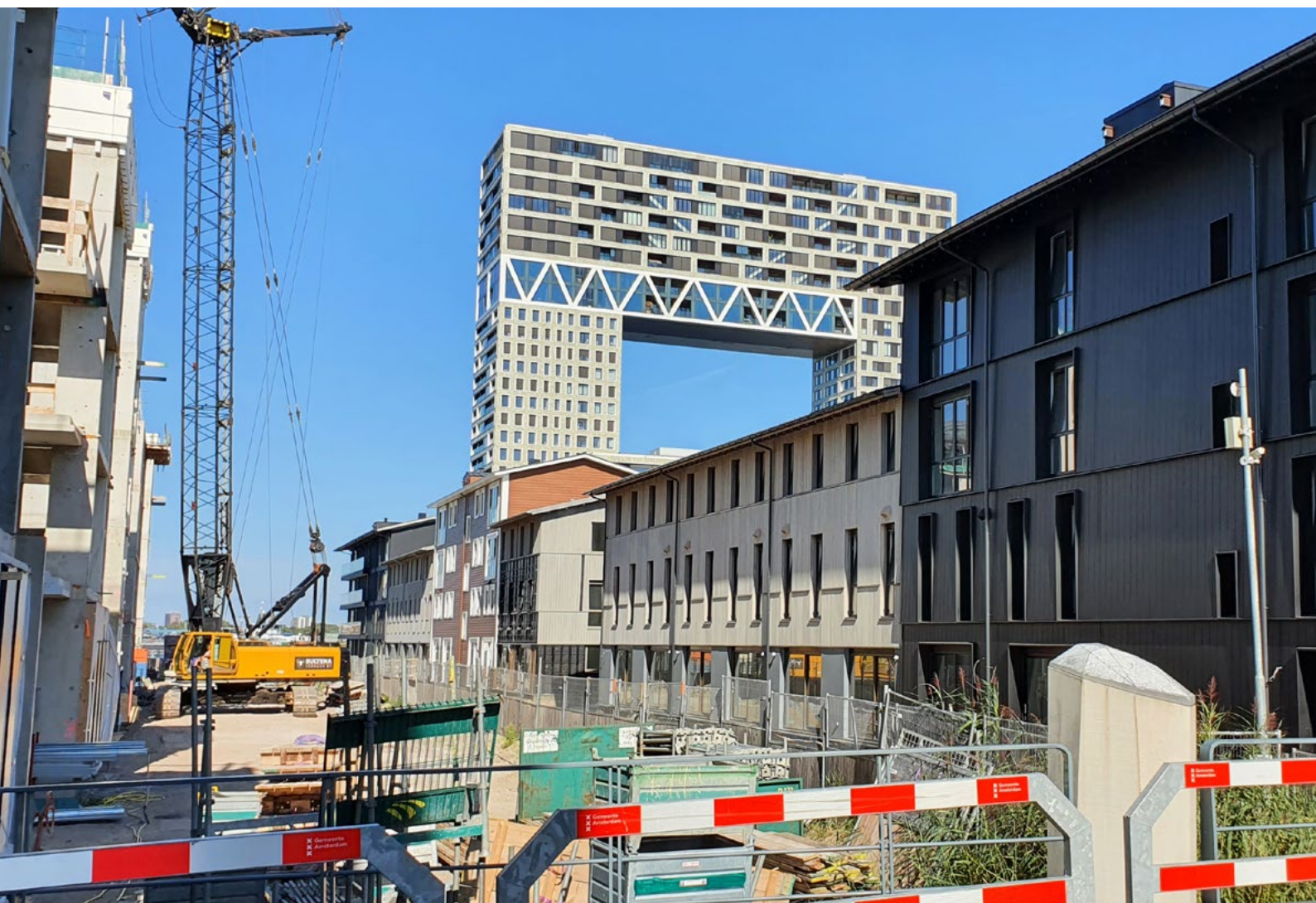
### Doel

Gemeente, corporaties en huurderskoepels streven gezamenlijk naar een groei van de sociale woningvoorraad van woningcorporaties. De nieuwbouw is een belangrijke factor voor deze groei. In hoofdstuk 2 zijn daarom de opgaven en afspraken over de nieuwbouw opgenomen.

De 'ongedeelde' stad zoals Amsterdam nu is, waarin alle Amsterdammers wonen en samenleven is een groot goed en onderscheidt Amsterdam van andere wereldsteden zoals Londen en Parijs. De corporaties spelen van oudsher een grote rol in het behoud van gemengde wijken. De ongedeelde stad in Amsterdam staat onder druk, wegens de afname van de sociale woningvoorraad in bepaalde

gebieden in de stad en door de enorme druk op de woningmarkt, waardoor grote delen van de Amsterdamse woningvoorraad te duur zijn geworden voor mensen met een laag en middeninkomen.

Het doel van de partijen bij de afspraken is het gemengde woningaanbod in stand te houden. Zodat er geen gebieden ontstaan die niet toegankelijk zijn voor bewoners met een laag- of middeninkomen en er evenmin gebieden ontstaan waar geen bewoners zijn met een hoger inkomen. Niet iedere wijk hoeft een afspiegeling te worden van de (gemiddelde) samenstelling van de woningvoorraad in Amsterdam. Dit is in de praktijk ook niet uitvoerbaar. Gebieden zijn historisch verschillend ontstaan, denk aan de oude binnenstad.



## Opgave

Gemeente, corporaties en huurderskoepels werken aan een groei van de voorraad sociale huurwoningen en willen zo min mogelijk verkoop van sociale huurwoningen. Er worden geen sociale huurwoningen verkocht, tenzij het bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave. Op de langere termijn is de ambitie van de drie partijen een groei van het aantal sociale huurwoningen van corporaties in alle 24 gebieden. De partijen zetten zich in voor het beschermen van de ongedeelde stad, waarin huurders in alle wijken in de stad een thuis kunnen vinden. Ook ultraschaarse woningen willen we zoveel mogelijk voor de stad behouden.

Met het huidige ‘financiële arrangement’ voor de corporaties en dus zonder steun vanuit het Rijk lukt het niet om aan alle opgaven recht te doen. Het werken naar de doelen van de Nationale Prestatie Afspraken stelt Amsterdam namelijk voor een enorme volkshuisvestelijke opgave. In Amsterdam moeten de meeste de E-F-G-labels worden weggewerkt, en het woningtekort en de nieuwbouw-opgave zijn ook het grootst in Amsterdam. De omvang van deze opgaven, de stijgende (bouw) kosten en rente in combinatie met de nationale wetgeving, maken dat voor de corporaties het verkopen van woningen een essentieel onderdeel is van de inkomsten.

## Invulling van de opgave

De ontwikkeling van de samenstelling van de woningvoorraad in de afgelopen jaren, samen met de versterkte wens om de ongedeelde stad te behouden, hebben geleid tot een inzet in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting om de verkoop van sociale huurwoningen zoveel mogelijk te beperken. Corporaties zijn voor gemeente en huurders de belangrijkste partners om hierover afspraken te maken. We scherpen de koerswijziging aan die in de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 is ingezet, met een verdere groei van de voorraad sociale huurwoningen en een bescherming van de gebieden met weinig sociale huur van corporaties (30% of minder). Dat betreft de acht gebieden waarover destijds ook afspraken gemaakt zijn, met daarbij toegevoegd Weesp, nu deze onderdeel is geworden van de stad Amsterdam. Hiervoor spreken we “geen verkoop, tenzij” af. We breiden de “geen verkoop, tenzij” daarmee uit van één gebied (Centrum-West) naar negen gebieden. Het bijsturen op verkopen in een groter deel van de stad, leidt ertoe dat er in de gebieden met meer sociale woningvoorraad meer woningen verkocht moeten worden.

De wijziging in de samenstelling van de woningvoorraad wordt overigens niet alleen door keuzes van de corporaties beïnvloed. De samenstelling van de woningvoorraad verandert ook door de toevoeging vanuit (particuliere) transformaties, gebiedsontwikkeling en door het gedrag van particulieren. De focus van de partijen in de afspraken komt daarom meer te liggen op aantallen woningen van corporaties en niet op percentages corporatiebezit en de sociale huurwoningen van particuliere sector in de gebieden. De percentages gebruiken we wél als signaalwaarde om te komen tot een gebiedsindeling.

De partijen houden graag grip op de effecten van de bijsturing op basis van het gezamenlijke afwegingskader. De corporaties bieden hiertoe jaarlijks inzicht in de gerealiseerde en verwachte verkopen per gebied en inzicht in de knelpunten die per corporatie ontstaan. Dit inzicht wordt jaarlijks door de partijen besproken en ook per stadsdeel toegelicht.

Naast deze bespreking voeren we jaarlijks het gesprek over de ontwikkeling van de financiële positie van de woningcorporaties. Hiermee houden we de verbinding in stand met het uitgangspunt om stedelijk zo weinig mogelijk te verkopen. Wij verwachten van een nieuw kabinet dat er stappen worden gezet om het investeringsvermogen van woningcorporaties te vergroten en hierdoor de noodzaak tot verkoop weg te nemen. De komende maanden trekken we hierin gezamenlijk op richting de formerende partijen. Zodra het nieuwe regeerakkoord is gepubliceerd wordt een analyse gemaakt van de financiële consequenties voor woningcorporaties. Als hieruit blijkt dat de financiële positie verbetert, worden aanvullende afspraken gemaakt.

## Groei van de woningvoorraad

We zetten ons in voor de groei van de sociale woningvoorraad. De nieuwbouw en in het bijzonder stedelijke vernieuwing kennen een eigen dynamiek en zijn mede afhankelijk van marktomstandigheden. Dat betekent dat de groei van de voorraad niet altijd een continue stijgende lijn kan zijn. Zo leidt sloop/nieuwbouw met verdichting tot een groei van de voorraad. Maar eerst tot een afname van het aantal sociale huurwoningen en pas een aantal jaar later tot een toename daarvan. Daarnaast is er geen lineair verband tussen verkoop en nieuwbouw. De verkoopopbrengsten worden namelijk ook voor een groot deel ingezet voor het verduurzamen van de woningen in de stad.

Gegeven de verschillende factoren die van invloed zijn op groei, maken we voor groei van de woningvoorraad een afspraak met een bandbreedte. De eerste twee jaar van de samenwerkingsafspraken zijn daarbij beter in te schatten dan jaar drie en vier. Jaarlijks bespreken we de realistische verwachting.

### **Afspraken ontwikkeling woningvoorraad:**

- 3.1 Corporaties en gemeente zetten zich in voor een groei van de voorraad permanente, zelfstandige sociale huurwoningen in de periode 2024 t/m 2027 van 1.500 – 2.500 woningen. De ontwikkeling van de voorraad onzelfstandige en tijdelijke woningen wordt afzonderlijk zichtbaar gemaakt. Partijen realiseren zich dat deze bandbreedte ruim is, maar hebben op dit moment rekening te houden met veel onzekere factoren.
- 3.2 In de eerste helft van 2025 evalueren de drie partijen dan ook de voortgang van de groei, mede aan de hand van de dan realistische plannen en in relatie tot de ontwikkelingen in de bouwsector. Op dat moment bepalen we een aangescherpte realistische bandbreedte.

### **Monitoring**

- 3.3 Partijen bespreken jaarlijks de ontwikkeling van de voorraad sociale en middeldure huurwoningen in Amsterdam als geheel en in de gebieden. Daarbij beschouwen we welke afwegingen gemaakt zijn en welke kansen er zijn. Dit gesprek vindt plaats aan de hand van een gezamenlijk opgestelde monitor die de voorraadontwikkeling in de 24 gebieden inzichtelijk maakt. Daarbij kijken we niet alleen naar het aantal woningen, maar ook naar type en grootte van woningen, in relatie tot de doelgroepen.

## **Behoud menging in de gebieden en afwegingskader verkoop**

Naar aanleiding van de gesprekken met huurdersorganisaties en gemeente rondom de samenwerkingsafspraken voor de periode 2024 t/m 2027 hebben de Amsterdamse corporaties nog een keer scherp gekeken naar de voorraadontwikkeling en de opgave. De corporaties hebben veel woningen in de gebieden met een laag aandeel sociale huur van corporaties uit de “verkoopvijver” gehaald. Door verkoop anders te verdelen over de stad, kan meer recht gedaan worden aan het beschermen van de sociale huurwoningen in deze gebieden. We realiseren ons dat dit effect heeft op de verkoop in andere gebieden.

We gaan door met de bestaande afspraken voor bescherming van sociale huur in recente nieuwbouw- en transformatiegebieden.

Via twee invalshoeken willen we de sociale voorraad beschermen, namelijk

- door de bescherming van gebieden waar de sociale voorraad onder druk staat.
- door bescherming van ultra-schaarse woningen: grote woningen (>100 m<sup>2</sup>) en rolstoelwoningen.

Gezien de complexiteit van beheer en investeringen van woningen in gemengde VvE's is het gezamenlijke streven om zo min mogelijk nieuwe VvE's te creëren, en het aantal VvE's waar mogelijk te beperken. Corporaties zijn zuinig met geld dat door de huurders wordt opgebracht en doen geen onacceptabele investeringen, die ten koste gaan van de ruimte voor de maatschappelijke opgaven.



We hebben binnen de 24 gebieden gekeken naar het aandeel sociale huur in bezit van corporaties. (cijfers gebaseerd op WIA 2021). In de bijlagen is een overzicht opgenomen van het aandeel sociale huur van corporaties per gebied en van het aantal sociale huurwoningen.

Daarbij maken we onderscheid tussen:

- a. De gebieden waar het percentage sociale huur in bezit van corporaties in de woningvoorraad kleiner of gelijk is aan 30% (rood in het kaartje). Eind 2023 bij het afronden van de gesprekken over verkoop, werden de voorlopige cijfers van WIA 2023 bekend en is duidelijk geworden dat de Pijp/Rivierenbuurt, die met 31% al onze aandacht had, inmiddels ook onder de 30% gebieden valt. We nemen deze dan ook mee in de afspraken onder A voor de “Geen verkoop, tenzij”.
- b. De gebieden waar het percentage sociale huur in bezit van corporaties tussen 31 en 40% ligt (geel in het kaartje)
- c. De gebieden waar het percentage sociale huur in bezit van corporaties boven de 40% ligt. (groen in het kaartje)

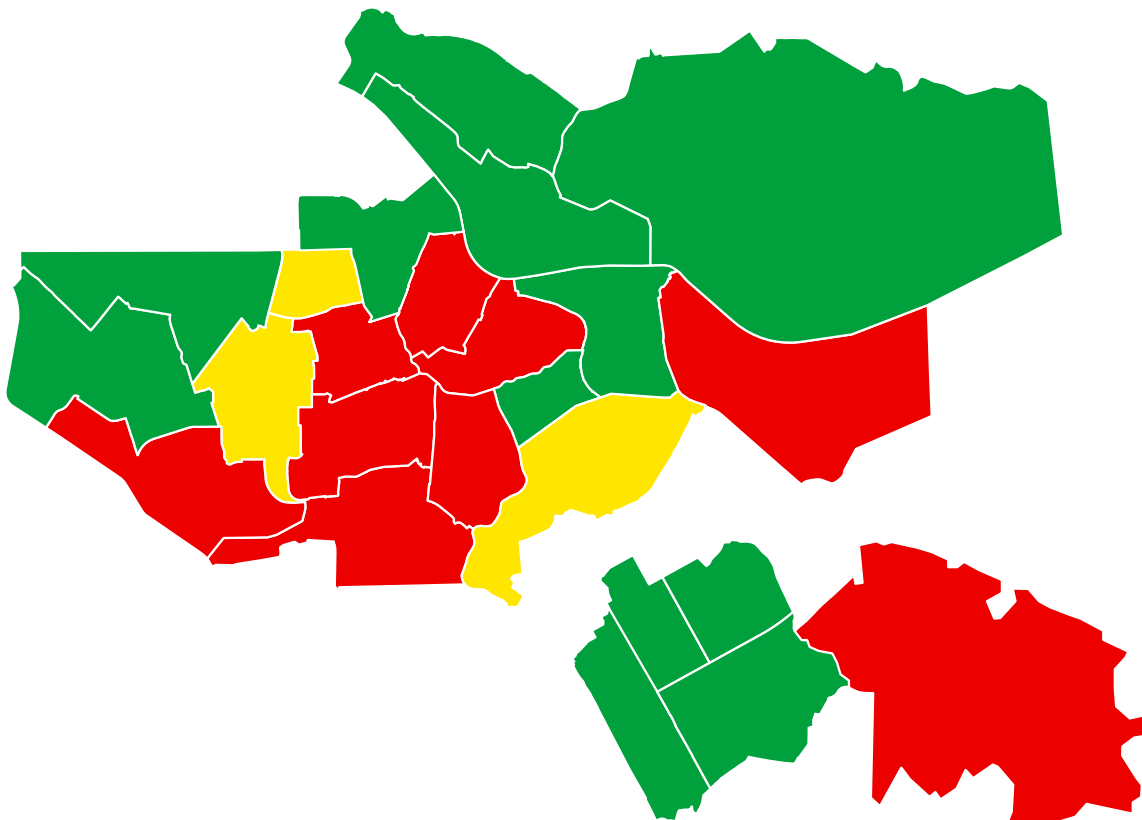
**Ad a:** Dit betreft de gebieden: Centrum-Oost en Centrum-West, Oud-Zuid, Buitenveldert/Zuidas, Weesp, De Aker/Nieuw-Sloten, Oud-West/De Baarsjes, IJburg/Zeeburger-eiland en de Pijp/Rivierenbuurt (9 gebieden)

**Ad b:** Dit betreft de gebieden: Watergraafsmeer, Slotervaart, Bos en Lommer) (3 gebieden)

**Ad c:** Dit betreft de gebieden in Zuidoost en Noord, In Nieuw-West gaat het om Geuzenveld/Slotermeer en Osdorp, in Oost om Oud-Oost en Indische Buurt/Oostelijk Havengebied en tot slot in West Westerpark.

De gezamenlijke inzet van de drie partijen hierbij is:

- Daar waar het aantal sociale huurwoningen van corporaties minder of gelijk is aan 30% willen we deze woningen in bezit houden van de corporaties (met enkele uitzonderingen). Hier maken we afspraken over “geen verkoop, tenzij” en is toevoeging van sociale huurwoningen gewenst om de menging van wijken te stimuleren.
- In de jaarlijkse gesprekken over de voortgang maken we zowel voor de rode, als voor de gele en groene gebieden inzichtelijk hoe de woningvoorraad per gebied zich ontwikkelt.



## Afwegingskader verkoop van sociale huurwoningen

Dit alles leidt tot de volgende afspraken over verkoop van sociale huurwoningen.

### A. Afspraken voor de gebieden met < 30% sociale huur van corporaties

- 3.4 Geen verkoop sociale huurwoningen van corporaties in de gebieden met  $\leq$  30% sociale huur in handen van corporaties, *tenzij* er sprake is van één of een combinatie van onderstaande redenen:
- Het woningen betreft die overduidelijk niet aansluiten bij de brede volkshuisvestelijke taak van de corporaties en die een onacceptabele investering vergen.
  - Het gaat om de laatste woning(en) in een VvE, waarin een corporatie 6 of minder woningen heeft óf minder dan 30% aandeel.
  - De verkoop onderdeel is van het mogelijk maken van een renovatie of sloop/ nieuwbouwproject of wanneer de kosten voor instandhouding of verbetering zeer hoog zijn.
  - Complexgewijze verkopen die zijn goed-gekeurd door de gemeente.
- 3.5 De absolute voorraad sociale huurwoningen in het bezit van corporaties in deze negen gebieden gezamenlijk blijft in de periode 2024-2027 minimaal gelijk.
- 3.6 We benutten kansen voor de toevoeging van sociale huurwoningen in deze gebieden door bijvoorbeeld leegstaande winkels om te zetten naar begane grondwoningen, bergingen om te zetten naar woningen en het optoppen van etages.

De partijen hanteren dit afwegingskader in de lijn van "voldoe of leg uit", waarmee wij bedoelen: indien een corporatie door bovenstaand afwegingskader in de knel komt, en dit verkoop nodig maakt in situaties die volkshuisvestelijk niet wenselijk zijn, dan maakt deze corporatie dat inzichtelijk en wordt dit vooraf besproken met de gemeente en de eigen huurdersorganisatie.

### B. Afspraken voor de gebieden met een sociale huur van corporaties tussen 31 en 40%.

- 3.7 De absolute voorraad sociale huurwoningen in het bezit van corporaties in deze drie gebieden gezamenlijk blijft in de periode 2024-2027 minimaal gelijk.

### C. Afspraken voor bescherming van sociale huur in recente nieuwbouwen en transformatie-gebieden: gebieden met verkoopverbod

- 3.8 De volgende nieuwbouwlocaties zijn voor verkoop van sociale huurwoningen uitgesloten: IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buikslotherham.
- 3.9 De volgende transformatiegebieden zijn ook voor verkoop van sociale huurwoningen uitgesloten: Sloterdijk, Hamerkwartier, Klaprozenweggebied, Overamstel (Amstelkwartier/ Weespertrekvaart/ Kauwgomballenkwartier), Amstel III, Schinkel, Cruquiusgebied, Havenstraat, NDSM.

### D. Afspraken voor bescherming van ultra-schaarse woningen (zie AAV)

- 3.10 Geen verkoop, splitsing of liberalisatie van grote woningen ( $> 100 \text{ m}^2$ ) in de sociale woningvoorraad van woningcorporaties, tenzij (zelfde afwegingskader als bij A). Corporaties kunnen in gevallen ook grote woningen verkopen of liberaliseren in het kader van menging van buurten. Dat is onderwerp van het gesprek, zoals genoemd bij 3.12 en 3.13.
- 3.11 Geen verkoop, splitsing of liberalisatie van rolstoelwoningen in de sociale woningvoorraad van woningcorporaties en geen verkoop of splitsing van rolstoelwoningen in middeldure of vrije segment.

#### Monitoring

- 3.12 Corporaties rapporteren jaarlijks transparant over de woningen die zijn verkocht. Bovenstaand afwegingskader vormt hiervoor de basis. Hierover voeren de drie partijen een bestuurlijk gesprek, waarin partijen met elkaar de diepte opzoeken, per corporatie en collectief.



## Specifieke afspraken per corporatie

De corporaties hebben aangegeven dat zij in de huidige financiële omstandigheden niet geheel kunnen voldoen aan bovengenoemd kader. Alle drie de partijen willen liever niet dat er verkocht wordt, maar tegelijkertijd willen we wel volop doorgaan met het wegwerken van alle E,F, G-labels en met de nieuwbouw.

Hieronder maken we zichtbaar hoeveel woningen elke corporatie in 2024 verwacht te verkopen in de negen gebieden en/of buiten het afwegingskader. De precieze aantallen hangen samen met de mutaties en met de uiteindelijke investeringen in het jaar. De corporaties doen dit zorgvuldig en zullen het goed uitleggen.

De partijen blijven zich ondertussen inzetten voor een verbetering van de financiële ruimte voor de corporaties door het Rijk. De afspraken over verkoop zijn het uitgangspunt voor het jaar 2024. Als er niets verandert in de financiële positie van corporaties, dan zijn dit per corporatie de gemiddelde verkopen voor de komende vier jaar, omdat dit één op één samenhangt met al onze afspraken over nieuwbouw en woningverbetering.

### Afspraken

3.13 We volgen in 2024, en daarna, met elkaar de verkoop en de afwegingen die gemaakt worden nauwlettend. Daarbij bekijken we ook de effecten op de verschillende gebieden. Als de keuzes niet wenselijk uitpakken of als de financiële omstandigheden veranderen, bv door beslissingen van een nieuwe regering, kunnen we de afspraken aanpassen voor het daaropvolgende jaar.

### De Alliantie

De Alliantie verkoopt in de periode 2024-2027 jaarlijks ongeveer 76 woningen in de negen gebieden. Ongeveer 50% van het bezit van De Alliantie in Amsterdam ligt in deze gebieden, dat is (veel) meer dan de andere corporaties. De kwalitatieve opgave in deze gebieden is groot, aan funderingsherstel, kwaliteitsverbetering en verduurzaming. Bovendien draagt de Alliantie naar verhouding veel bij aan de nieuwbouw in Amsterdam. De verkoop van woningen is nodig om deze opgaven te kunnen financieren. Op termijn ziet de Alliantie de mogelijkheid om in de negen gebieden woningen toe te voegen via verdichting of optoppen, als onderdeel van de verbeteropgave.

### Eigen Haard

Eigen Haard verwacht in de periode 2024-2027 ongeveer 15 woningen te verkopen in de 9 gebieden. Bijna de helft van deze verkopen verwacht Eigen Haard in 2024 te realiseren. De verkopen van Eigen Haard in de 9 gebieden vallen vrijwel geheel binnen het afwegingskader. Ze hangen vooral samen met ingrijpende renovatie, waarbij wordt ingezet op een combinatie met het toevoegen van woningen door verdichting/optoppen. Verder verkoopt Eigen Haard, vanwege huurders- en beheerbelangen enkele hele kleine VvE's leeg, met nog 1,2, of 3 woningen in bezit.

### Lieven de Key

Lieven de Key verkoopt in 2024 en de jaren daarna jaarlijks gemiddeld 27 woningen in de negen gebieden bij elkaar. Daarnaast verkoopt Lieven de Key jaarlijks ongeveer 12 grote woningen (>100 m<sup>2</sup> gbo). Dit gebeurt alleen in de overige gebieden of als het gaat om de laatste woningen in een VvE. Met de verkoopopbrengsten draagt Lieven de Key bij aan het verduurzamen van circa 10.000 woningen in onze minst geïsoleerde complexen en de grootschalige herstructurering van de Overtoomse Veld en Westlandgracht in Nieuw-West en de Vogelbuurt in Noord.

### Rochdale

Van de negen gebieden waarvoor het verkoopkader geldt, verkoopt Rochdale alleen in De Pijp/Rivierenbuurt en Oud-West/De Baarsjes. Voor de gehele afsprakenperiode voorziet Rochdale de verkoop van ongeveer 17 woningen in deze gebieden, waarvan gemiddeld 3 woningen per jaar die niet voldoen aan het verkoopkader (VvE's met 7 tot en met 11 woningen). Deze verkoop is noodzakelijk voor de grote opgave van Rochdale. Er staan grote stedelijke vernieuwingsprojecten op de planning in de Lodewijk van Deysselbuurt, de G-Buurt en de Kolenkitbuurt. Ook investeert Rochdale fors in renovaties van woningen in de gebieden Oud-West/De Baarsjes en De Pijp/Rivierenbuurt.

### Stadgenoot

Stadgenoot verkoopt gemiddeld 25 woningen per jaar in de 9 gebieden. In 8 van de 9 gebieden voldoen bijna alle verkopen aan het kader. De uitzondering zijn gemiddeld 10 verkopen per jaar in de Pijp/Rivierenbuurt. Zo voorkomt Stadgenoot de verkoop van grote gezinswoningen (die ook belangrijk zijn voor de (her)huisvesting van gezinnen in de vernieuwingsgebieden) of in complexen in bijvoorbeeld Nieuw West waar herstructurering en verduurzaming plaats vindt.

## Ymere

Ymere verkoopt in de periode 2024-2027 gemiddeld 35 woningen per jaar in de negen gebieden. Deze verkopen vallen voor een deel buiten het bovenstaande afwegingskader. Er ligt voor Ymere een grote kwalitatieve opgave in de stad en zeker ook in deze gebieden, aan funderingsherstel, kwaliteitsverbetering en verduurzaming. Ymere heeft van alle corporaties de grootste opgave in het wegwerken van de E, F, G-labels en in de aanpak van de woningkwaliteit. De verkoop is nodig voor de totale opgave, waaronder de aanpak van de 8000 woningen met een E, F of G-label en de nieuwbouw. Ymere blijft kansen benutten om, net zoals in de afgelopen jaren, waar mogelijk ook in deze negen gebieden door middel van transformatie en verdichting woningen toe te voegen.

**Duwo, Habion en Woonzorg** verkopen in de komende vier jaar geen sociale huurwoningen in Amsterdam.

## Financiële randvoorwaarden

### Invulling van de opgave

Bij de invulling en uitvoering van de opgaven op zowel verduurzaming als nieuwbouw speelt de financiële situatie van de corporaties een grote rol. Corporaties vergroten hun leningportefeuille, maar de inkomsten uit verkoop blijven nodig voor het doen van investeringen in de verduurzaming en kwaliteit van de bestaande woningen én voor de nieuwbouw. Tegelijkertijd is er sprake van een wooncrisis en is de behoefte aan betaalbare huurwoningen voor mensen met lage inkomens groter dan ooit. We hebben dan ook belang bij elke sociale huurwoning die direct beschikbaar komt. Daarom wegen de corporaties het verlies van een te verkopen sociale huurwoning zorgvuldig af tegen de noodzaak tot verduurzaming en de toevoeging van nieuwbouw die door de verkoop mogelijk wordt. Hierboven is het afwegingskader bij verkoop opgenomen.

## Afspraken

- 3.14 Corporaties zijn terughoudend met verkoop en hanteren het bovenstaande afwegingskader, waarbinnen de eventuele verkoop van een vrijkomende woning uit de verkoopvijver steeds wordt afgewogen. Naast dit afwegingskader, betrekken zij daarin ook een gebiedsgerichte afweging naar type woning en doelgroep.
- 3.15 Corporaties verkopen slechts zo veel woningen als noodzakelijk is om de nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad te realiseren. Aan de hand van de behaalde resultaten wordt hierop bijgestuurd. Als bijvoorbeeld de realisatie van de nieuwbouw en/of de verduurzaming achter blijft, wordt ook het aantal te verkopen woningen naar beneden bijgesteld.
- 3.16 De uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen wordt begin 2024 gezamenlijk aangepast, overeenkomstig deze samenwerkingsovereenkomsten.
- 3.17 In het komend jaar werken we met elkaar aan de actualisatie van de uitvoeringsovereenkomst verkoop, waarbij we geconstateerde knelpunten in de praktijk aanpakken, zodat de VvE bij splitsing goed van start kan gaan.

## Liberalisatie

### Invulling van de opgave

Liberalisatie speelt ook een rol in de ongedeelde stad, omdat via liberalisatie het aantal sociale huurwoningen in een gebied kan afnemen. Tegelijkertijd is het een fundamenteel ander instrument dan verkoop. De woning blijft in bezit van een woningcorporatie en kan op een later moment worden teruggebracht naar de sociale huur. Daarnaast wordt na liberalisatie in de meeste gevallen verhuurd in de middenhuur. Ook aan dit type woningen is een tekort in de stad, dus ook hierin zit volkshuisvestelijke waarde. Om die reden kan het afwegingskaders verkoop in het geval van liberalisatie soepeler worden gehanteerd. Tegelijkertijd blijven we in de rode gebieden met  $\leq 30\%$  sociale huur van corporaties en bij grote woningen terughoudend met liberalisaties.

### Monitoring

- 3.18 We monitoren de liberalisaties als onderdeel van de voorraadontwikkeling per gebied.

# 4

## Betaalbaarheid

### Doel

We willen niet dat huurders in de problemen komen door hun maandelijkse woonlasten, daarom zetten de partijen zich in om de betaalbaarheid te waarborgen. Onze inzet is dat alle Amsterdammers woonlasten hebben die passen bij de financiële situatie van het huishouden. We willen voorkomen dat huurders te hoge woonlasten hebben en daardoor in de problemen komen. We spannen ons in om uitzettingen door huurachterstand te beperken tot een minimum.

### Opgave

Veel sociale huurders hebben moeite om rond te komen, daarom is het bevorderen van betaalbaarheid van het wonen al jaren een belangrijk thema in de samenwerking tussen de huurdersorganisaties, de corporaties en gemeente Amsterdam. Door de toenemende kosten voor levensonderhoud, wonen en energie hebben steeds meer huurders moeite om rond te komen. Geldzorgen veroorzaken stress in het dagelijkse leven van mensen. Daardoor kunnen ze zich minder goed concentreren, minder goed plannen, vooruitkijken en zijn ze moe. Dat beïnvloedt hun opleiding of werk, hun sociale leven, hun gezondheid én hun woonsituatie. De huurdersorganisaties zien dat voor de nodige sociale huurders de betalingsproblemen acuut zijn. Er is bij hen geen financiële ruimte voor een extra lastenstijging, als gevolg van huurverhogingen.

### Invulling van de opgave

De betaalbaarheid wordt beïnvloed door het beleid van de lokale en landelijke overheid ten aanzien van inkomensbeleid, vangnetregelingen en huurbeleid. Daarnaast hangt het samen met het huurbeleid en duurzaamheidsbeleid van de corporatie en de mogelijkheden en keuzes van de bewoner met betrekking tot energieverbruik. In Amsterdam kunnen gemeente en corporaties niet alle oorzaken van betaalbaarheid en betalingsproblemen oplossen. We concentreren ons op wat we wel kunnen doen om te voorkomen dat huishoudens in de financiële problemen komen.

Corporaties zorgen voor toewijzing aan de primaire en secundaire doelgroep, verspreid over de stad.

Om bij te dragen aan de ongedeelde stad wijzen de corporaties in de stad als geheel én in de gebieden binnen de ring minimaal 70% van de vrijkomende woningen toe aan de primaire doelgroep.

Corporaties hanteren huurbeleid dat past bij inkomen en maatwerk voor huurders die in de problemen komen. Corporaties en gemeente bouwen voort op een goede samenwerking in Amsterdam. Daarnaast blijven we alert op het effect van landelijke beleid en andere ontwikkelingen op betaalbaarheidsvraagstukken. Waar nodig acteren we hierop.

Op dit moment doen de partijen de volgende zaken om betaalbaarheid te waarborgen:

- **Aanpak Vroegsignalering en voorkomen huisuitzettingen:** een gezamenlijke aanpak van o.a. corporaties, gemeente, buurtteams en meldpunten om in te grijpen bij beginnende betalingsachterstanden. Een ruim palet van interventies wordt ingezet om problematische schulden en huisuitzettingen te voorkomen en te komen tot een duurzame oplossing.
  - Corporaties en hun deurwaarders voeren een intensief en sociaal incassobeleid.
  - De gemeente zet de aanpak *Geregelde Betaling* (waar het automatisch inhouden van de huur onderdeel van uitmaakt) in bij bijstandsgerechtigden.
  - De andere huurders worden via *Vroeg Eropaf* door buurtteams benaderd.
  - Tijdens de zittingen op de rechtbank zijn de buurtteams aanwezig.
  - *Eropaf* wordt ingezet bij een acute dreigende woningontuiming: deurwaarders melden aanzeggingen voor woningontuiming aan de gemeente. Deze meldingen worden doorgezet naar de buurtteams en, in samenwerking met andere betrokken partijen waaronder het meldpunt, met hoge prioriteit opgepakt.
- **Huuraanpassingsbeleid:** De individuele corporatie voert het gesprek met eigen huurdersvertegenwoordiging. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.

- **Energiearmoede:** Woningen isoleren en verduurzamen kost tijd. De Aanpak Energiearmoede is erop gericht om op kortere termijn kwetsbare huishoudens te ontzorgen in het nemen van energiebesparende maatregelen, te adviseren over energiezuinig gedrag en financieel te helpen bij de aanschaf van duurzame producten. Deze huishoudens worden bereikt door actief samen te werken met verschillende welzijns- en buurtorganisaties, woningcorporaties en religieuze instellingen, maar ook door werving aan huis en door middel van sleutelfiguren.
- **Nationale Prestatieafspraken (NPA):**
  - Bij isolatie wordt de huur niet verhoogd, waardoor de energiebesparing volledig ten goede komt aan de huurder.

Naast bovenstaande maatregelen die specifiek gericht zijn op de betaalbaarheid van wonen en huren, worden in het kader van het Amsterdamse armoedebeleid maatregelen genomen om voor huishoudens die leven op het bestaansminimum de krappe portemonnee aan te vullen. Dit is een breed pakket aan maatregelen waarmee bijvoorbeeld wordt voorzien in de kosten voor meedoen in de stad via de stadspas, een ID-kaart, schoolspullen of de vrijwillige ouderbijdrage, en waarmee tegen gunstige voorwaarden een zorgverzekering kan worden afgesloten. Ook dit draagt bij aan betaalbaarheid en het in balans brengen van inkomsten en uitgaven.

### Aanbiedingsafspraken sociale huur

- 4.1 Voor de gehele stad én in de stadsdelen Centrum, Oost, West, Zuid en Weesp wordt tenminste 70% van de te verhuren sociale huurwoningen aangeboden onder de lage en hoge aftoppingsgrens, respectievelijk € 647,19 en € 693,60 (Update prijspeil 2023).

### Aanbiedingsafspraken middensegment

- 4.2 Alle middeldure huurwoningen worden aangeboden met een huurprijs tussen de € 808,06 en € 1.131,28 euro (prijspeil 2023). Deze bovengrens wordt bepaald en geïndexeerd op basis van 140% van de liberalisatiegrens.
- 4.3 Tenminste 50% van de middeldure huurwoningen wordt bij voorrang aangeboden aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten in de regio Amsterdam. (NB: definitie regio: voormalig stadsregio Amsterdam, inclusief stadsgebied Weesp, aansluitend bij het woonruimteverdeelsysteem).

- 4.4 Daarnaast geldt dat huishoudens met een gezinsinkomen tot € 69.572 (prijspeil 2023) voorrang hebben op woningen die in de middeldure huur worden verhuurd.
- 4.5 De aanvangshuur van nieuwe verhuringen van woningen in het middeldure segment bedraagt gemiddeld € 1.010,08 (prijspeil 2023). Deze grens wordt bepaald en geïndexeerd op basis van 125% van de liberalisatiegrens. (*Deze grens opnieuw bepalen, in samenhang met nieuwe WWS*).

### Woonlasten

- 4.6 De corporaties gaan in gesprek met de eigen Amsterdamse huurderskoepel over de mogelijkheid van lastenverlichting voor de huurders. Aan deze lastenverlichting zal per corporatie nader invulling worden gegeven, bijvoorbeeld via de servicekosten, met een huurbevriezing voor mensen die financieel niet meer 'passend' wonen, het aftoppen van huurverhoging op de aftoppingsgrenzen of maatwerk wanneer mensen alsnog in de knel komen, etc. Hierbij zoeken de corporaties en hun huurderskoepels naar specifieke maatregelen om de huurders die het hardst geraakt worden door een huurverhoging te ontzien.

### Inkomensafhankelijk huurverhoging

- 4.7 De corporaties kunnen de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) door te voeren. De extra inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging komen ten goede aan investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. De uitgaven worden per corporatie inzichtelijk gemaakt als onderdeel van de begroting van de totale investeringen in de bestaande woningvoorraad in Amsterdam. De IAH wordt niet meegenomen in de huursomstijging. De verantwoording van de besteding vindt plaats in het jaarlijkse overleg van de corporatie met de eigen huurderskoepel, zoals bedoeld bij 4.9. Eind 2024 bespreken de partijen in het BO Samenwerkingsafspraken de uitvoering van afspraak 4.6 t/m 4.10.
- 4.8 De corporaties passen de uitgangspunten toe uit de paragraaf "Hogere huren en doorstroming" in de NPA in het hoofdstuk "Betaalbaarheid". Deze hebben onder meer betrekking op het bevorderen van doorstroming. De uitvoering hiervan wordt besproken in hetzelfde overleg bedoeld onder 4.9.

4.9 Jaarlijks bespreekt de corporatie met de eigen huurdersorganisatie het al dan niet benutten van de IAH met de eigen huurdersorganisatie tijdens het jaarlijkse gesprek over de huur-aanpassing in het kader van de WOHV.

In dat gesprek worden daarnaast in ieder geval de volgende onderwerpen besproken:

- De mogelijkheden voor lastenverlichting van de huurders, als bedoeld bij 4.6
- De verantwoording van de besteding van de IAH als onderdeel van de totale investeringen in de bestaande voorraad.
- De toepassing van de onderwerpen en uitgangspunten uit “Hogere huren en doorstroming”.

4.10 Corporaties passen maatregelen toe om woningen die verkocht worden, aan te bieden aan huurders die een corporatie woning achterlaten.



# 5

## Woningzoekenden en doelgroepen

### Doel

Het streven is dat Amsterdam een stad is waarin iedereen een passende woning kan vinden. Bewoners van corporatiewoningen moeten prettig kunnen wonen in een woning met een huurprijs die past bij de woning en het inkomen, maar ook in een woning die wat betreft het aantal kamers en oppervlakte past bij de samenstelling van het huishouden. De partijen streven ernaar om een inclusieve stad te creëren, waar Amsterdammers gedurende alle fasen van hun leven comfortabel kunnen wonen.

### Opgave

Het tekort aan woningen is groot, zeker aan sociale huurwoningen. Daardoor komen veel mensen niet aan een woning of ze wonen in een woning die niet passend is. Zo wonen er ouderen in woningen met steile trappen, alleenstaanden in woningen die geschikt zijn voor een gezin en vinden jongeren moeilijk een plek. Doordat het lang duurt om een woning te vinden, komen mensen die op korte termijn een woning nodig hebben in de problemen, zoals kwetsbare groepen, bepaalde beroepsgroepen, stadsvernieuwingsurgenten, jongeren en studenten.

### Invulling van de opgave

De corporaties en de gemeente huisvesten kwetsbare woningzoekenden met prioriteit via het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG). Dit gaat onder meer om mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, mensen met een sociaal-medische urgentie en statushouders. Den Haag werkt aan de Wet regie Volkshuisvesting. Deze regelgeving zal lokaal effect hebben op de opgave en uitvoering. Deze afspraken zijn dan ook met inachtneming van toekomstige regelgeving.

In de komende periode verwachten we een groot aantal stadsvernieuwingsurgenten te huisvesten in verband met de stedelijke vernieuwing in een aantal gebieden. Deze stadsvernieuwingsurgenten en een kleine groep die maatwerk nodig heeft, huisvesten we met prioriteit. Daarnaast beïnvloeden we de slaagkans van verschillende groepen reguliere woningzoekenden en de passendheid van woningen via voorrangregelingen. Woningzoekenden hebben

met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem nu zelf invloed op hun slaagkansen.

Voor een aantal reguliere doelgroepen zetten de gemeente en corporaties zich extra in, bijvoorbeeld voor voldoende woonoplossingen voor ouderen (zie hoofdstuk wonen en zorg) en de corporaties blijven zorgen voor voldoende gelabelde voorraad voor jongeren. Uit de evaluatie van het jongerencontract blijkt dat de tijdelijkheid van het contract niet passend lijkt voor alle jongeren. Voor jongeren waarvoor het jongerencontract niet passend lijkt, zoals jonge gezinnen, statushouders en jongeren met begeleiding, wordt bij toewijzing in principe wel de jongerenprioriteit ingezet, maar geen jongerencontract toegepast. Daarnaast zijn er afspraken voor beroepsgroepen en kunstenaars. Voor studenten zetten corporaties, gemeente en onderwijsinstellingen zich gezamenlijk in voor de uitvoering van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting met een Amsterdamse focusagenda studentenhuisvesting.

Komende periode gaan meerdere tijdelijke complexen uit exploitatie. Gezamenlijk wordt de uitstroom van bewoners bij deze complexen voorbereid.

Al deze groepen zijn reguliere woningzoekenden, maar met al deze voorrangregelingen worden er bijna geen woningen meer aangeboden zonder voorranglabel, waardoor mensen zonder voorrang minder gemakkelijk aan een woning komen. Het is nodig om het systeem van voorrangregels te evalueren en te herijken.

Gemeente, woningcorporaties en huurderskoepels intensiveren de samenwerking op doorstroming. We willen ervoor zorgen dat meer Amsterdammers passend wonen bij hun huishouden en levensfase. Om dit te bewerkstelligen richten de partijen zich op het bevorderen van een dynamische doorstroming in de stad, waarbij bewoners de kans krijgen om zo soepel mogelijk over te gaan naar woningen die het best passen bij hun veranderende levensomstandigheden. De behoefte van huurders en wat nodig is om hen te verleiden om meer passend te wonen, staan centraal. Daarbij is er oog voor zaken

als communicatie, financiële regelingen, mogelijkheden voor voorrang en manieren om te ontzorgen.

Naast het vergroten van de woningvoorraad zetten we in op het creëren van meer woonplekken binnen de bestaande voorraad. Dit doen we onder andere door het voortzetten van Onder de Pannen.

### **Afspraken**

- 5.1 Minimaal 50 procent van de jaarlijkse verhuringen van sociale huurwoningen gaat naar de reguliere woningzoekenden. Daarnaast wordt er rekening gehouden met 30 procent aan PHKG, 15 procent van de jaarlijkse verhuringen aan stadsvernieuwings-urgenten en 5 procent maatwerk.
- 5.2 Maximaal 6 procent van de sociale voorraad wordt met een jongerencontract (tot 28 jaar) verhuurd. In 2026 evalueren we het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Dit wordt uitgewerkt door gemeente en corporaties. Op basis daarvan bepalen we de gewenste voorraad van woningen die met een jongerencontract wordt verhuurd. We bekijken wat het effect is op de beschikbaarheid voor jongeren en andere groepen en welke aanvullende afspraken nodig zijn.
- 5.3 De woningen, verhuurd met een jongerencontract, zijn in principe maximaal 40 m<sup>2</sup> binnen de Ring A10 (exclusief stadsdeel Noord) en maximaal 50 m<sup>2</sup> buiten de Ring A10 (inclusief stadsdeel Noord), op basis van WWS. Maximaal 5 procent van de toegewezen woningen die opnieuw verhuurd worden met een jongerencontract mogen groter dan deze grenzen zijn. We streven naar een redelijke spreiding over de stad. Jaarlijks monitoren we het aantal aan jongeren toegewezen woningen met en zonder jongerencontract.
- 5.4 Voor jongeren waarvoor het jongerencontract niet passend lijkt, geven we gezamenlijk uitwerking aan de inzet van de reguliere contracten. Daarin nemen we het aantal woningen voor deze doelgroepen en de kaders rondom o.a. woninggrootte mee.

- 5.5 Jaarlijks wijzen de corporaties 300 woningen toe aan potentiële kandidaten uit specifieke beroepsgroepen, zoals in de huisvestingsverordening zijn opgenomen.
- 5.6 We zetten de afspraak voort van de ijzeren voorraad van 293 atelierwoningen. De corporaties zorgen ervoor dat deze ijzeren voorraad de komende jaren minimaal behouden blijft. Daarnaast zijn er inmiddels al zo'n 100 kunstenaarswoningen van de Amsterdamse corporaties die via CAWA worden toegewezen. We werken in 2024 aan een nieuwe, aangepaste beschrijving van de werkwijze van corporaties en gemeente via CAWA én aan de definitie van atelierwoningen en kunstenaarswoningen. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over het toepassen van verschillende soorten contracten.
- 5.7 We evalueren en herijken het systeem van voorrangsregels in 2025.
- 5.8 Alle maatregelen die mogelijk zijn om doorstroming te bevorderen worden bekeken en zo effectief mogelijk ingezet. Dit leidt tot een gezamenlijk aanpak doorstroming die in 2024 gereed is.
- 5.9 Hospitaverhuur wordt gefaciliteerd. Huurders en corporaties moeten de benodigde vergunningen kunnen krijgen.
- 5.10 Gemeente, corporaties, huurderskoepels en woonwagendwoningbewoners onderzoeken met elkaar of, hoe en onder welke voorwaarden de verhuur en het beheer van woonwagens en woonwagenlocaties op termijn over kunnen gaan naar de corporaties.

### **Monitoring**

- 5.11 Jaarlijks monitoren we het aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden, PHKG, SV-urgenten en de overige diverse hierboven genoemde doelgroepen.

# 6

## Huishoudens in kwetsbare situaties en Wonen en zorg

### Doel

Iedereen heeft een (t)huis nodig, vooral mensen in een kwetsbare situatie. Daarom moeten zij de mogelijkheid krijgen om zelfstandig te (blijven) wonen als daar de behoefte of noodzaak ligt. Dit betekent dat de Amsterdammers en zijn of haar zorg- en ondersteuningsbehoefte centraal staan. Op die manier kunnen de mensen, die uitstromen vanuit de maatschappelijk opvang/beschermd wonen, zo goed mogelijk landen in de wijk. We zetten ons in om alle Amsterdammers in een kwetsbare situatie zo snel mogelijk aan een passende woonplek te helpen. Ook zou iedere Amsterdammer, die in de loop van zijn of haar leven zorg nodig heeft, daar een beroep op moeten kunnen doen en zo lang en zo zelfstandig mogelijk thuis kunnen wonen.

### Opgave

In Amsterdam van vandaag zijn er uitdagingen rondom wonen en zorg die nauw met elkaar verweven zijn. Denk aan het vinden van een geschikte plek om te wonen die goed aansluit bij de zorgbehoeften. Het aantal Amsterdammers in een kwetsbare situatie, die op wettelijke basis of op maatschappelijke gronden recht heeft op huisvesting, groeit. Daarnaast wonen veel ouderen niet geschikt om passende zorg te kunnen ontvangen. Dit is gecompliceerd door de relatieve vermindering van het aantal verpleegzorgplekken, hogere zorgkosten, gebrek aan zorgpersoneel, de wens om zelfstandig te blijven en de uitdagingen die bij een stedelijk gebied horen, zoals portiekwoningen. Het is belangrijk om manieren te vinden waarop de woonomgeving kan helpen gezond en gelukkig te blijven. Daarom is het nodig om samen te werken aan creatieve oplossingen die het leven voor de Amsterdammers kunnen verbeteren.

### Invulling van de opgave

Dit vraagt van de partijen om goed en efficiënt samen te werken, waarbij allen hun verantwoordelijkheid, rol en instrumentarium inzetten. We gaan ons in de uitvoering inzetten om samen met de corporaties, bewoners, zorgaanbieders en gemeente het verschil te maken.

In de stuurgroep Geclusterd Wonen voor Ouderen, het Stedelijk Overleg Zorghuisvesting en de Aanpak Rolstoelwoningen is er samenwerking bij het realiseren van meer passende woningen voor de verschillende (zorg)doelgroepen. Op dit moment worden zeven Lang Leven Thuisflats gerealiseerd en zitten vier initiatieven in de verkenningsfase. Via het programma PHKG (Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen), economisch daklozen en permanente intermediaire verhuur huisvesten we versneld urgente doelgroepen. Het hoofddoel van het PHKG is het realiseren van woonoplossingen voor kwetsbare groepen in combinatie met ondersteuning.

Om te zorgen dat alle Amsterdammers in hun woning passende zorg of begeleiding krijgen, is de Woonzorganalyse de leidraad voor de zorgbehoefte in de stad en komen we in 2024 tot een samenwerkingsverband. Voor statushouders in gemengde complexen is ondersteuning door zorg- en welzijns-partijen beschikbaar. Aan de hand van de Tien werkafspraken Thuis in de wijk geven we kwetsbare bewoners een goede landing in hun buurt. In samenwerking met de Meldpunten Zorg- en Woonoverlast pakken de gemeente en corporaties meldingen van overlast op en worden er zorgtrajecten gestart.

Aan zorgzame buurten werken corporaties, gemeente en zorgpartijen onder andere via Lang Leven Thuisflats en woonzorgcirkels. Zo worden buurten meer geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen. Aandachtspunt hierbij is de wijze van verhuur en de toewijzing van de woningen in deze woonconcepten.

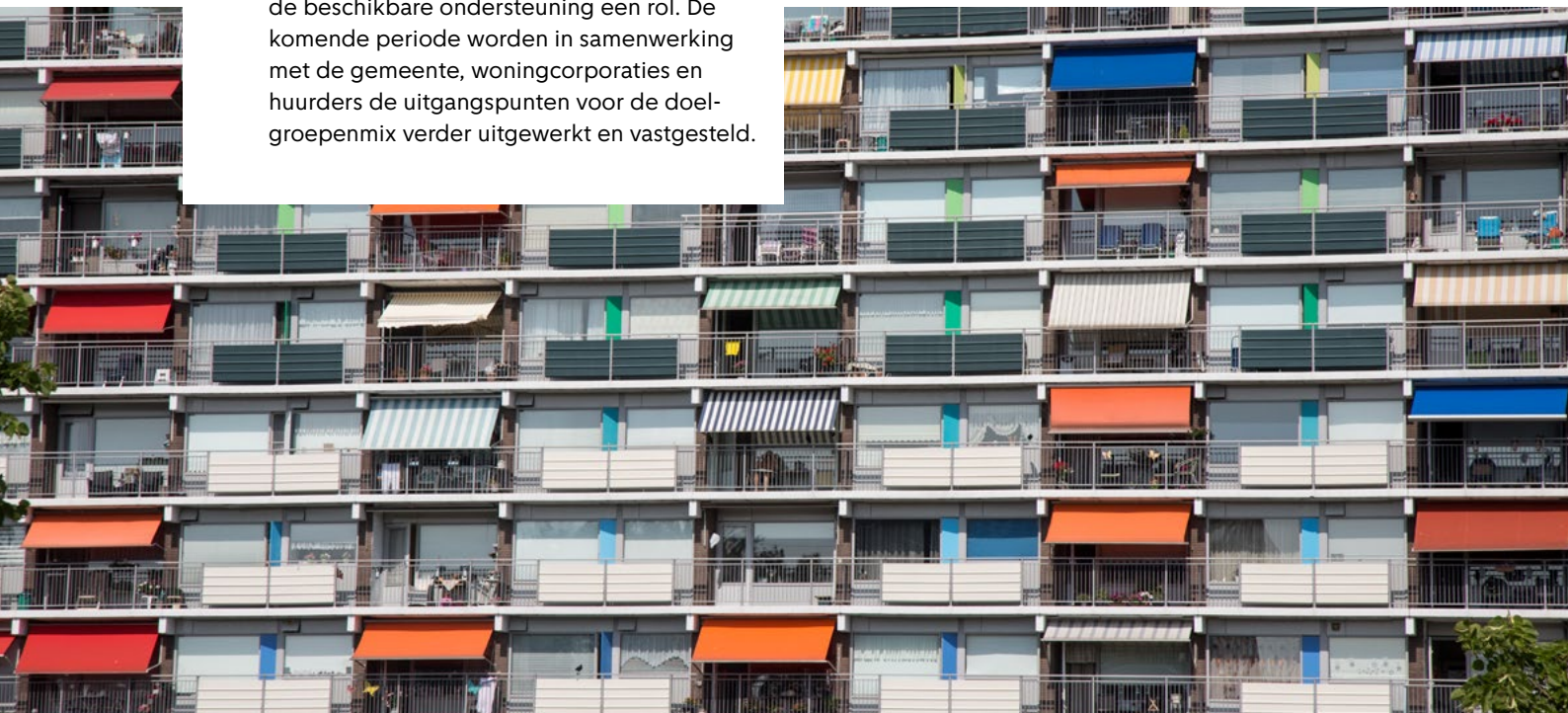
De partijen blijven nieuwe woon(zorg)concepten ontwikkelen om meer aan de verscheidenheid van behoeftes van de bewoners tegemoet te komen. Ook blijven ze zich inzetten voor voldoende maatschappelijke voorzieningen in buurten.



## Afspraken

- 6.1 We bestemmen 30 procent van de jaarlijkse sociale verhuringen (uitgaande van het gemiddelde van afgelopen drie jaar permanente bouw, rekeninghoudend met pieken in de flexbouw) voor huurders die zich in een kwetsbare situatie bevinden, met inachtneming van toekomstige regelgeving. Doelgroepen die zijn toegevoegd aan het PHKG: urgenten via de toeslagenaffaire, WLZ uitstroom, Openbare Orde en Veiligheid, ruggensteun omslagkandidaten, statushouders gemengde/ flexlocaties (incl. eerste verhuur) en permanente intermediaire verhuur. Deze 30% berekenen we over het totale aantal verhuringen van alle zelfstandige sociale huurwoningen, exclusief de verhuringen in woongroepen (loopt via coöptatie), van atelierwoningen (loopt via de CAWA) en woningruil. De reden van uitsluiting van deze drie categorieën is dat deze woningen niet beschikbaar zijn voor verhuring aan een doelgroep van het PHKG. Jaarlijks maakt het college van B&W de verdeling van de beschikbare woningen over de doelgroepen binnen de 30 procent.
- 6.2 Voor gemengde complexen en de nog te realiseren flexlocaties bepalen de gemeente, corporaties en de huurderskoepel in overleg en rekening houdend met de eisen vanuit het Rijk per complex het percentage kwetsbare doelgroepen, waarbij in ieder geval minimaal 30 procent statushouders is. Daarnaast kan een klein deel van de woningen toegewezen worden aan andere (niet) kwetsbare groepen zoals economisch daklozen en/of beroepsgroepen. Daarbij spelen de aard en de grootte van het complex, de voorzieningen in de buurt, randvoorwaarden van de subsidies en de beschikbare ondersteuning een rol. De komende periode worden in samenwerking met de gemeente, woningcorporaties en huurders de uitgangspunten voor de doelgroepenmix verder uitgewerkt en vastgesteld.

- 6.3 We monitoren in het PHKG samen met de partners en de stadsdelen de draagkracht en de draaglast van een buurt. Als een buurt te kwetsbaar is, maken alle betrokken partijen in een leefbaarheidsoverleg afspraken over extra interventies. Zo nodig escaleren we richting directieniveau. De gemeente is hier de regisseur en de partij die het overzicht heeft in de buurt. Dit heeft een relatie met het thema leefbaarheid.
- 6.4 De gemeente en de corporaties gaan samen met het zorgkantoor en de zorgaanbieders aan de slag met de woonzorganalyse en komen tot een samenwerkingsverband in 2024. Daarbij benutten ze optimaal de bestaande samenwerkingsverbanden.
- 6.5 We onderzoeken de wijze waarop de huurderskoepels te betrekken zijn bij het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen en bij de uitwerking van de woonzorganalyse. Vanzelfsprekend is dit een afweging samen met de zorginstellingen die bij deze trajecten aan tafel zitten.
- 6.6 De samenwerking op het gebied van geclusterd wonen, thuisflats en woonzorgcirkels, woonconcepten, zoals woonzorgcirkels, op praktisch en strategisch niveau intensiveert en maandelijks is er een 'woonconceptenoverleg'. In dat overleg is er ruimte om structurele kwesties en actuele ontwikkelingen die vragen om een gezamenlijke aanpak te bespreken. De huurderskoepels en/of lokale bewonersorganisaties worden hier ook bij betrokken.



# 7

## Leefbaarheid

### Doel

Het doel is dat Amsterdam een stad is met buurten waar het prettig wonen is en waar oud en jong, arm en rijk zich thuis voelen, opgroeien en oud worden, waar de huidige bewoners zich gezien en gehoord voelen en waar ook ruimte is voor nieuwe bewoners. Schoon, heel, veilig en prettig samenleven, dat is nodig voor een leefbare wijk.

Om te zorgen dat volgende generaties in de minder kansrijke gebieden in Zuidoost, Nieuw-West en Noord volop kunnen deelnemen aan het succes in de stad, een gezond leven kunnen leiden en zich kunnen ontplooiën is een gebiedsgerichte aanpak ingevoerd die we langjarig volhouden.

### Opgave

Elke buurt staat voor een eigen opgave. Naast vernieuwen en verbeteren van woningen is meer nodig, zoals bewoners die elkaar kunnen ontmoeten, geen onveiligheid in de wijken en de openbare ruimte en het groen, die op orde zijn en blijven.

We streven naar gedifferentieerde buurten met een mix aan woningen voor verschillende doelgroepen en inkomensgroepen. De uitdaging is voornamelijk om meer vanuit een gedeelde visie, op wat er nodig is in een wijk, te komen tot een samenhangende aanpak op wonen, leefbaarheid, voorzieningen, veiligheid en openbare ruimte. Specifieke buurten hebben extra inzet nodig om de draagkracht en weerbaarheid van de bewoners en de veerkracht van buurten te behouden en te versterken.

### Invulling van de opgave

Geen buurt is hetzelfde, elke buurt heeft iets anders nodig. Gemeente, corporaties en huurders zetten zich ieder met het eigen instrumentarium en samen in voor een veilige en leefbare buurt. Dit betekent dat de corporaties verantwoordelijk zijn voor leefbaarheid in de complexen, de gemeente voor de openbare ruimte en de voorzieningen, de welzijn- en zorgaanbieders voor de ondersteuning, de politie voor de veiligheid. Daarbij zijn actieve bewoners en bewonersorganisaties de ogen en oren in de wijk. Alleen samen is de leefbaarheid in wijken te bevorderen. Dit geldt voor alle gebieden in de stad. We maken geld en capaciteit vrij om dit te laten slagen. Dit zorgt vooral ook dat er mensen zijn die in de wijken doen wat nodig is en

samenwerken met en aansluiten bij lokaal actieve bewoners(groepen). De samenwerking van gemeente, corporaties en bewoners is een integraal onderdeel van het gebiedsgericht werken en ligt bij het betreffende stadsdeel.

Een belangrijke rol in de buurten is weggelegd voor het buurtteam, onder regie van het stadsdeel. We verbeteren de samenwerking door opnieuw te investeren in het verhelderen van de rolverdeling en doelen waar het gaat om gebiedsgericht werken. Hiervoor is het formuleren van hernieuwde, goed uitvoerbare werkafspraken nodig. Initiatieven van bewoners dragen bij aan de leefbaarheid en veerkracht van de wijken. In het kader van het Masterplan Zuidoost en het Nationaal Programma Samen Nieuw-West en de Aanpak Noord is de investering voor gelijke kansen. Daar worden bewoners betrokken bij de keuzes voor de inzet in deze gebieden.

Op dit moment doen de partijen de volgende zaken aan leefbaarheid en hier gaan we mee verder:

- In het kader van leefbare buurten en wijken werken we samen in de verschillende gebieden in de stad.
- De stadsdelen en corporaties bespreken samen de opgaven in het gebied, combineren de fysieke en sociale aspecten en leggen ook verbindingen naar andere maatschappelijke partners en actieve bewoners(organisaties).
- We zetten de sociale en fysieke interventies zo in dat ieder elkaars inzet versterkt, goed gebruikmakend van de kracht die er al is in de buurten en bij bewoners(organisaties) door hen te betrekken bij ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid.
- Voor de inclusieve stad zijn maatschappelijke voorzieningen onmisbaar. De corporaties en gemeente onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden in bestaande en nieuwbouw buurten tot het realiseren van maatschappelijk voorzieningen.
- We werken samen in de aanpak van overlast, woonfraude en ondermijnende criminaliteit. Zowel preventief als in de nazorg, omdat incidenten blijven voordoen.

- Onze afspraken in het kader van buurtbemiddeling, de treiteraangepak en hoarding zetten we voort. Periodiek evalueren we de werking en stellen bij waar nodig.

## Afspraken

- 7.1 We brengen data en praktijkkennis op gebiedsniveau bij elkaar om te komen tot een gemeenschappelijk beeld van de wijken en buurten en een gemeenschappelijke aanpak. De gemeente heeft hierbij de regie. Het is niet in een keer in de hele stad mogelijk. We starten in de stadsdelen Zuidoost, Nieuw-West en Noord. Het is leren door te doen en zo bouwt geleidelijk de gebiedsgerichte aanpak verder uit, afhankelijk van welke gebieden daarom vragen. De projecten BuurtBalans van de gemeente en partners en Buurtstrategie (gezamenlijke leefbaarheidsinterventies en portefeuillestrategie voor de meest kwetsbare buurten) van de corporaties kunnen hiervoor als basis dienen.
- 7.2 Corporaties en gemeente stemmen ontwikkelingen en investeringen tussen corporaties onderling af en met werkzaamheden van gemeente, zodat met een stapeling van investeringen een synergetisch effect te bereiken is.
- 7.3 Partijen delen de plannen en planning die de corporaties hebben voor vernieuwing en verduurzaming van woningen en de plannen van de gemeente voor de openbare ruimte. Waar mogelijk stemmen we de inzet op elkaar af. Zo werken we effectief samen aan de leefbaarheid.
- 7.4 Op het gebied van overlast gaan we intensiever samenwerken om de last voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken. Om de onderlinge communicatie en die naar bewoners bij incidenten te verbeteren, stellen de gemeente en de corporaties een escalatieproces op.
- 7.5 Corporaties en gemeente zetten in op veilige buurten en woonomgeving en werken meer samen bij explosies en ontploffingen in buurten. We maken een gezamenlijke aanpak op de preventieve kant, delen informatie en de (na)zorg aan bewoners.
- 7.6 In de gebieden waar we aan de slag gaan met het verder brengen van het gebiedsgericht werken werken we samen met actieve bewoners(organisaties). Daar waar nog weinig bewoners actief zijn, bevorderen we het actief worden van bewoners.
- 7.7 De komende 25 jaar werken we in Masterplan Zuidoost, Nationaal Programma Samen Nieuw-West en Aanpak Noord door een meerjarige aanpak aan de verbetering van de kwaliteit van het bestaan van de inwoners door een integrale aanpak. Dit gebeurt door extra investeringen en bestaande middelen beter in te zetten en door ongelijk te investeren in het verbeteren van de woningvoorraad, de openbare ruimte en voorzieningen voor gelijke kansen. Hier werken we samen met de stadsdelen die over de beste lokale kennis van het gebied beschikken. Op basis van de rol in het gebied en/of de positie in het Nationaal Programma/de Aanpak is er één vertegenwoordiger namens de overige corporaties.
- 7.8 Partijen werken samen om de herhuisvesting van bewoners in de stedelijke vernieuwingsgebieden soepel te laten verlopen en de doorstroming in de eigen buurt mogelijk te maken.



# 8

## Monitoring

We maken meerjarige afspraken, voor vier jaar, met een jaarlijkse cyclus van monitoring en bestuurlijke bespreking van de ontwikkelingen in de stad. Deze cyclus vervangt voor Amsterdam de wettelijke cyclus, waarbij ieder jaar opnieuw prestatieafspraken worden gemaakt op basis van een jaarlijks activiteiten-overzicht en -aanbod. De afspraken zijn er niet om elkaar af te rekenen, maar noodzakelijk om het goede inhoudelijke gesprek te voeren. Daarbij is het uitgangspunt: houden aan de afspraken en uitleggen, als dat niet gaat, waarom niet en welke keuzes er zijn gemaakt.

- 8.1 Jaarlijks stellen we een monitorrapportage op over de gemaakte afspraken en de bereikte resultaten voor de stad.
- 8.2 In het voorjaar van 2024 ontwikkelen we met de drie partijen gezamenlijk de monitor voor de komende vier jaar.
- 8.3 De afspraken en rapportages richten zich op de collectieve voortgang. Daarbij worden ook de individuele bijdragen per corporatie inzichtelijk gemaakt en zo nodig besproken.
- 8.4 De drie partijen komen in ieder geval drie keer per jaar bestuurlijk samen om de ontwikkelingen, eventuele knelpunten en de samenwerking te bespreken. Tijdens een van deze bestuurlijke overleggen, elk jaar in juni, bespreken de partijen de monitor samenwerkingsafspraken over het voorafgaande jaar. We komen zo nodig extra bij elkaar bij actuele ontwikkelingen die vragen om snelle actie, bij nieuwe extra projecten of om opnieuw prioriteiten te bepalen.
- 8.5 Corporaties geven hun huurdersorganisatie de gelegenheid om voorafgaand aan een bestuurlijk gesprek met hun corporatie in gesprek te gaan over de monitorrapportage.
- 8.6 De corporaties zetten de financiële transparantie voort en bieden de gemeente en de huurders jaarlijks inzicht in de ontwikkeling van de financiën en de voorgenomen werkzaamheden van de individuele corporaties. Hiertoe gebruiken de corporaties het kasstroommodel en het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden.

- 8.7 Partijen spreken af met elkaar in overleg te treden over de afspraken wanneer er externe omstandigheden zijn die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken of aanleiding zijn voor het eventueel aanpassen van de afspraken. Dat kunnen bijvoorbeeld ontwikkelingen zijn in het Rijksbeleid of veranderde economische ontwikkelingen.

### Achtervang

Corporaties kunnen om financiering aan te trekken, gebruikmaken van borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De gemeenten en het Rijk vormen de achtervang voor het WSW. Met deze borging kunnen de corporaties goedkoper geld lenen. De gewenste investeringen in de sociale woningbouw zijn hiermee (beter) haalbaar.

- 8.8 De gemeente en corporaties bespreken halfjaarlijks de ontwikkeling van de borgingsbehoefte van de corporaties. De gemeente stelt voor de gewenste volkshuisvestelijke prestaties in Amsterdam borgingsruimte beschikbaar bij het WSW op basis van de borgingsbehoefte en haar eigen risicoanalyse.

# Bijlagen



# Bijlage 1

## Corporatiebezit per gebied

OIS_122GBN	Percentage sociale voorraad corporaties 2021*	sociale voorraad corporaties Ultimo 2021: Zelfstandige woongelegenheden
DX01 Centrum-West	27	6.908
DX02 Centrum-Oost	29	6.876
DX03 Westerpark	42	9.429
DX04 Bos en Lommer	39	6.961
DX05 Oud-West/De Baarsjes	30	11.576
DX06 Geuzenveld-Slotermeer-Sloterdijken	56	11.495
DX07 Osdorp	49	8.408
DX08 De Aker, Sloten en Nieuw Sloten	18	2.421
DX09 Slotervaart	39	9.251
DX10 Oud-Zuid	17	4.808
DX11 Buitenveldert/Zuidas	19	3.003
DX12 De Pijp/Rivierenbuurt	31	11.610
DX13 Oud-Oost	46	9.228
DX14 Indische Buurt/Oostelijk Havengebied	41	8.408
DX15 Watergraafsmeer	35	7.257
DX16 IJburg/Zeeburgereiland	27	3.496
DX17 Noord-West	50	8.790
DX18 Oud-Noord	58	9.178
DX19 Noord-Oost	47	6.803
DX20 Bijlmer-West		
DX21 Bijlmer-Centrum	52	6.360
DX22 Bijlmer-Oost	50	6.395
DX23 Gaasperdam/Driemond	50	7.642
Weesp	30	3.013
	<b>37*</b>	<b>169.316</b>

\* Op basis van WiA 2021.

In deze cijfers is 'sociaal' alleen gebaseerd op de kale huurprijs van corporatiewoningen.

\*\*Obv AFWC Databank 2022

In deze cijfers is 'sociaal' gebaseerd op de vraag of de woning bij aanvang van het contract een sociaal huurcontract had. Daarbij tellen ook woningen mee die vanwege huurverhogingen inmiddels boven de liberalisatiegrens zitten.

NB. Het is door de verschillende definitie van "sociale huur" niet zo dat je beide kolommen één op één naar elkaar kunt terug rekenen.

## Bijlage 2

# Tabellen over energielabels en over programmering van verduurzaming

**Tabel 1: EFG-labelopgave in corporatievoorraad**

Corporatie	Totale aantal EFG-label woningen	Monumenten (Rijks/gem.)	EFG-labels binnen de NPA opgave	EFG-labels in vve's
de Alliantie	4098	492	3606	1621
Eigen Haard	4877	92	4785	1267
Lieven de Key	4727	1094	3633	1064
Rochdale	3018	236	2782	571
Stadgenoot	5532	416	5116	1053
Woonzorg	324	0	324	0
Ymere	6877	1458	5419	1039
<b>totaal</b>	<b>29453</b>	<b>3788</b>	<b>25665</b>	<b>6615</b>

### Toelichting bij tabel 1:

In de tabel is te zien hoeveel EFG-labels corporaties (peildatum oktober 2023) hebben en welke van deze woningen binnen de opgave vanuit de Nationale Prestatieafspraken vallen (hierbij worden monumenten uitgezonderd). De tabel maakt tevens zichtbaar hoeveel EFG-label woningen in vve's zitten.

Het totaal aantal EFG-labels is minder dan in het Samenwerkingsvoorstel van de corporaties (april 2023) is gecommuniceerd. Dit komt mede door veranderingen in de labelsystematiek <sup>1</sup>. Er is afgesproken om jaarlijks het aantal EFG-labels te monitoren.

<sup>1</sup> In de beantwoording van de schriftelijke vragen van lid Kreuger (JA21) inzake EFG-labels bij corporaties (gepubliceerd op 18 januari 2024) wordt ingegaan op de veranderingen van de labelsystematiek en de effecten hiervan op het aantal Energielabels in Amsterdam.

**Tabel 2: Programmering van woningverduurzaming voor 2024-2025 per gebied**

Gebieden	Renovatie onbewoonde staat	Renovatie bewoonde staat	Separaat programma	Planmatig onderhoud plus	Totaal
Bijlmer-Centrum	1024	0	403	387	1814
Bijlmer-Oost	0	0	0	269	269
Bijlmer-West	391	0	17	1654	2062
Bos en Lommer	33	0	0	594	627
Buitenveldert, Zuidas	31	0	346	271	648
Centrum-Oost	0	0	0	824	824
Centrum-West	0	0	0	0	0
De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten	488	0	539	361	1388
De Pijp, Rivierenbuurt	0	0	215	164	379
Gaasperdam	0	0	42	398	440
Geuzenveld, Slotermeer	80	400	225	722	1427
IJburg, Zeeburgereiland	965	0	421	1345	2731
Indische Buurt, Oostelijk Havengebied	13	0	0	953	966
Noord-Oost	107	0	135	69	311
Noord-West	112	0	0	980	1092
Osdorp	0	0	0	0	0
Oud-Noord	0	0	20	680	700
Oud-Oost	295	0	0	696	991
Oud-West, De Baarsjes	507	0	645	188	1340
Oud-Zuid	310	0	865	728	1903
Sloterdijk Nieuw-West	348	0	134	600	1082
Slotervaart	0	0	0	196	196
Watergraafsmeer	66	0	109	465	640
Weesp, Driemond	0	0	0	0	0
Westerpark	0	0	0	479	479
<b>Totaal</b>	<b>4770</b>	<b>400</b>	<b>4116</b>	<b>13023</b>	<b>22309</b>

**Toelichting bij tabel 2:**

In deze tabel is het aantal woningen opgenomen dat komende twee jaar wordt verduurzaamd per gebied. Er zijn vier stromen waarmee corporaties woningen verduurzamen: Renovatie in onbewoonde staat, renovatie in bewoonde staat, separaat verduurzamingsprogramma's (bijvoorbeeld alleen toevoegen van zonnepanelen) en verduurzaming bij planmatig onderhoud (bijvoorbeeld door enkel glas te vervangen bij schilderwerk). Er is afgesproken dat er vanaf nu jaarlijks gerapporteerd wordt welke woningen er zijn verbeterd en welke er komende jaren verbeterd worden. De bovenstaande tabel gaat over de programmering voor de komende twee jaar omdat corporaties relatief kort van tevoren flexibiliteit in de planvorming nodig hebben om te reageren op acute kwesties, stijgende bouwkosten of lokale of nationale omstandigheden.



# Bijlage 3

## Verwijzingen naar lopende programma's

- 1. Aanpak Noord**  
[Aanpak Noord - Gemeente Amsterdam](#)
- 2. Aanpak Rolstoelwoningen**  
[Aanpak-Rolstoelwoningen-15-03-2021-def-gecomprimeerd.pdf \(huisvestingkwetsbaregroepen.nl\)](#)
- 3. Aanpak Vroeg signalering en voorkomen huisuitzettingen**  
[Vroeg signalering schuldhulpverlening - Sociaal Domein \(amsterdam.nl\)](#)
- 4. ACE**  
[Vaststellen Afkoopsommen erfpacht voor.pdf](#)
- 5. Amsterdamse Aanpak ernstige woningvervuiling**  
<https://www.amsterdam.nl/sociaaldomein/zorgprofessionals/verbetering-aanpak/>
- 6. Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting**  
[Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting](#)
- 7. Amsterdam Circulair 2020 – 2025**  
[Amsterdam Circulair 2020 - 2025 - Gemeente Amsterdam](#)
- 8. Amsterdams Armoedebeleid**  
[Volg het beleid: inkomen - Gemeente Amsterdam](#)
- 9. Amsterdamse kaderafspraken; Voor vernieuwing en verbeteringen**  
[Handboek Vernieuwing en Verbetering Amsterdamse Kaderafspraken 2020 - 2024](#)
- 10. Amsterdam Rainproof**  
<https://www.rainproof.nl>
- 11. Atelierwoningen**  
<https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/atelierwoning-of-atelier-zoeken-8eca2>
- 12. Broedplaatsen**  
<https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/ateliers-broedplaatsen/over-broedplaatsen/loket-broedplaatsen/>
- 13. Eropaf en Vroeg eropaf**  
[Vroeg Eropaf-Amsterdam Algoritmeregister](#)
- 14. Intentieverklaring Doorbouwen**  
[7.1 Doorbouwakkoord Amsterdam versie 230907.pdf \(windows.net\)](#)
- 15. Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting 2022 – 2030**  
[Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030 \(overheid.nl\)](#)

- 16. Masterplan Zuidoost**  
[ZO-Zuidoost-Masterplan\\_final-2021-2040.pdf \(zoiszuidoost.nl\)](#)
- 17. Monitor Samenwerkingsafspraken 2020-2023**  
[Monitor samenwerkingsafspraken 2020-2023](#)
- 18. Nationaal Programma Nieuw-West**  
[Nationaal Programma Samen Nieuw-West](#)
- 19. Onder de Pannen Amsterdam**  
[Onder de Pannen Amsterdam | Onder de pannen](#)
- 20. Ontwikkelingsstrategie 2035: groeien binnen de stadsgrenzen**  
[Ontwikkelstrategie 2035: groeien binnen de stadsgrenzen - Gemeente Amsterdam](#)
- 21. Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG)**  
[Huisvesting Kwetsbare Groepen](#)
- 22. Rapport Nationale Prestatieafspraken corporatiesector**  
<https://aedes.nl/media/document/volledige-tekst-nationale-prestatieafspraken>
- 23. Samenwerkingsafspraken 2020 – 2023**  
[Samenwerkingsafspraken\\_2020-2023](#)
- 24. Stuurgroep Geclusterd wonen voor ouderen**  
[Intentieverklaring Zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam 2020-2025](#)
- 25. Treiteraanpak**  
[Treiteraanpak - Gemeente Amsterdam](#)
- 26. Warm Amsterdam**  
[Warm Amsterdam - AFWC](#)
- 27. Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV)**  
[wetten.nl - Regeling - Wet op het overleg huurders verhuurder - BWBR0009810 \(overheid.nl\)](#)
- 28. Woningbouwplan 2022-2028**  
[Woningbouwplan 2022-2028](#)
- 29. Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huur**  
[uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2020 tm 2024](#)
- 30. Verhuisregeling van Hoog naar Laag**  
<https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/financiele-tegemoetkoming-verhuizing-en-inrichting-voorheen-verhuiskostenvergoeding-aanvragen-73846>
- 31. Verhuisregeling van Groot naar beter**  
<https://www.amsterdam.nl/subsidies/subsidieregelingen/subsidie-verhuisregeling-groot-beter/>

# Bijlage 4

## Verklarende Woordenlijst

Onderstaande begrippen zijn bedoeld ter verduidelijking van de afspraken in “Samen werken aan de volkshuisvesting. Amsterdamse prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027 tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente”. Aan de onderliggende definities kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

### Aanpasbaar bouwen

Een aanpasbaar gebouwde woning is ‘ready’ om levensloopbestendig te worden gemaakt met kleine aanpassingen. Het komt erop neer dat er reeds in de ontwerpfase rekening mee wordt gehouden dat een toekomstige bewoner een beperking zou kunnen krijgen. Dit maakt dat de woning in potentie geschikt is voor meerdere doelgroepen, maar dat het bij oplevering nog niet levensloopbestendig is. De woning is levensloopbestendig te maken.

*Bron: definities van tussenwoonvormen, volkshuisvesting Nederland, z.d.*

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/10/10/definities-van-tussenwoonvormen>

### Aardgasvrij

Een aardgasvrij woning betreft een woning of een gebouw, waar er geen gas aansluiting meer aanwezig is ten behoeven van ruimte verwarming, tapwater bereiding en koken voor de woning of voor de in het gebouw gelegen woningen en/of wooneenheden.

*Bron: Nationale Prestatieafspraken 2022*

<https://open.overheid.nl/documenten/ronl-5876ce9d61deab2b6cf83e37649fd936548d6843/pdf>

### Achtervang

De achtervang van de gemeente is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel. Dit heeft betrekking op leningen die corporaties aangaan bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Pas als het WSW niet de betaalverplichtingen van corporaties kan voldoen, verstrekt de gemeente (en het Rijk) renteloze leningen aan het WSW.

*Bron: Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

<https://www.wsw.nl/gemeenten/over-achtervang/>

### Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens, is de grens waarboven de huurtoeslag wordt verlaagd. Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij 1 persoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoons huishoudens voor 40% vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoons huishoudens voor 0%. Er zijn twee aftoppingsgrenzen die jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld.

*Bron: Begrippenlijst Datawonen Rijksoverheid, z.d.*  
<https://begrippenlijst.datawonen.nl/mosaic/dashboard/begrippenlijst>

### Atelierwoning

Een huurwoning met tenminste één ruimte die in het bijzonder geschikt voor kunstproductie (atelierwoning).

*Bron: Huisvestingsverordening Amsterdam 2024*  
[Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

In afspraak 5.6 staat onder meer aangegeven: “We werken in 2024 aan een nieuwe, aangepaste beschrijving van de werkwijze van corporaties en gemeente via CAWA én aan de definitie van atelierwoningen en kunstenaarswoningen.”

### Specifieke Beroepsgroepen

De specifieke beroepsgroepen waarover in de Samenwerkingsafspraken wordt gesproken zijn docenten in het primair- en secundair onderwijs, bevoegde medewerkers – in dienst zijnde van zorginstellingen met bepaalde criteria – die directe zorg of ondersteuning verlenen aan patiënten en cliënten én personen werkzaam in de operationele sterkte bij de politie-eenheid Amsterdam die in de uitvoering werkzaam zijn of minstens een jaar in opleiding zijn bij de politieacademie.

*Bron: Huisvestingsverordening Amsterdam 2024*  
[Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

## Circulair

Circulaire economie is een model van productie en consumptie, waarbij bestaande materialen en producten zo lang mogelijk worden gedeeld, verhuurd, hergebruikt, hersteld, opgeknapt en gerecycleerd om meer waarde te creëren. Op deze manier wordt de levenscyclus van producten uitgebreid. In de praktijk betekent dit dat het afval tot een minimum wordt beperkt. Wanneer een product het einde van zijn levensduur bereikt, worden de materialen zoveel mogelijk binnen de economie gehouden dankzij recycling. Deze kunnen keer op keer productief worden gebruikt, waardoor meer waarde wordt gecreëerd.

*Bron: Europees Parlement 2023*

<https://www.europarl.europa.eu/news/nl/headlines/economy/20151201STO05603/circulaire-economie-definitie-belang-en-voordelen>

## Doorstroming

Op de woningmarkt is dit de verhuizing van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen.

*Bron: Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, Gemeente Amsterdam, juli 2023*

<https://aanpakvolkshuisvesting.amsterdam.nl/>

## Energielabel

Het energielabel voor woningen geeft aan hoe energiezuinig een huis is, in vergelijking met ander huizen van hetzelfde type. Er zijn verschillende klassen: energielabel A++ (zeer energiezuinig) tot en met G (zeer onzuinig). Het energielabel wordt sinds 1-1-2021 berekend volgens de methodiek NTA8800. Een afgemeld energielabel is echter 10 jaar geldig dat betekent dat door de jaren heen in de voorraad volgens verschillende methodieken labels zijn opgesteld. Corporaties sturen echter op een zogenaamd huidig label, deze wordt door de software berekend volgens de laatste rekenmethode. Op basis van dit huidig label rapporteren corporaties aan gemeente(n), de Autoriteit Woningcorporaties (dVi/dPi) en aan Aedes.

*Bron: Begrippenlijst Datawonen Rijksoverheid z.d*  
<https://begrippenlijst.datawonen.nl/mosaic/dashboard/begrippenlijst>

## Energietransitie

Energietransitie is de overgang naar een situatie waarin de energievoorziening structureel anders van aard en vorm is dan in het huidige energiesysteem. In dit nieuwe systeem heeft er een overgang plaatsgevonden van het gebruik van fossiele energie naar energie uit duurzame

energiebronnen, is er veel aandacht voor energiebesparing en energieopslag en is de energievoorziening meer decentraal georganiseerd.

*Bron: Energietransitie, Centraal Bureau voor de Statistiek, z.d.*

<https://www.cbs.nl/nl-nl/economie/industrie-energie/energietransitie>

## Erfpacht (voortdurende erfpacht voor woningcorporaties)

Erpacht betekent dat iemand het recht heeft om een stuk grond te houden of te gebruiken dat eigendom is van een ander. De erfpachter betaalt hiervoor een bedrag aan de eigenaar van de grond: het zogeheten erfpachtcanon. De gemeente geeft aan woningcorporaties percelen uit in voortdurende erfpacht. Erpacht is een recht om een aan een ander toebehorend stuk grond te gebruiken. De gronduitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken van 50 of 75 jaar. Corporaties betalen voor dit tijdvak een afkoopsom, een bedrag-ineens dat in plaats komt van een jaarlijkse canon.

*Bron: Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, Gemeente Amsterdam, juli 2023; Algemene Bepalingen voor erfpacht in Amsterdam, Gemeente Amsterdam, februari 2017.*

<https://aanpakvolkshuisvesting.amsterdam.nl/>

## Erpachtafdracht

Indien een corporatie een sociale huurwoning verkoopt of liberaliseert betaalt het hiervoor erpachtafdracht aan de gemeente. Bij verkoop is dit een bedrag per m<sup>2</sup> bvo, bij liberalisatie (m.u.v. liberalisatie naar het middensegment) is dit een bedrag per woning.

*Bron: Gemeenteblad van Amsterdam 2020*  
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-287383.html>

## Flexwoningen

Flexibele woningen zijn verplaatsbare woningen. Onder verplaatsbare woningen worden woningen verstaan die voldoen aan de eisen die gelden voor nieuwbouw, die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met woonbestemming of tijdelijke afwijking bestemmingsplan) mogen worden gebouwd óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het Bouwbesluit (termijn van ten hoogste 15 jaar).

*Bron: Begrippenlijst Datawonen Rijksoverheid z.d*  
<https://begrippenlijst.datawonen.nl/mosaic/dashboard/begrippenlijst>

## Gbo

De gebruiksoppervlakte wordt ook wel de GBO of GO genoemd. Het is de oppervlakte waarvoor wordt ingeschat dat deze nuttig gebruikt kan worden. Deze maat wordt gebruikt voor het vergelijken van woningen, maar ook voor het maken van berekeningen met betrekking tot bijvoorbeeld brandveiligheid en gebruiksbelasting. Daarnaast wordt het GBO ook in de vastgoedwereld gebruikt om de prijs per vierkante meter (GBO) uit te drukken. De gebruiksoppervlakte wordt bepaald volgens NEN 2580. De GO is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang.

*Bron: Keurhuis Nederland, z.d*

<https://www.keurhuisnederland.nl/wat-is-het-gebruiksoppervlak-gbo/>

## Geclusterd wonen voor ouderen

Geclusterd wonen gaat om woonvormen, waar woningen die in elkaars buurt worden gebouwd, zodat voorzieningen gemakkelijk gedeeld kunnen worden. Het gaat eenzaamheid tegen en draagt bij aan de gezondheid, en vitaliteit van senioren. Dit kunnen bijvoorbeeld woonvormen zijn tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in.

*Bron: Handreiking geclusterde woonvormen 2023*

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2023/07/25/handreiking-geclusterde-woonvormen>

## Gelabelde voorraad

De voorraad woningen welke voor een specifieke doelgroep (bijvoorbeeld jongeren) is bestemd. Ook kan de voorraad gelabeld worden voor andere doeleinden, zoals voor energielabels.

*Bron: Mensen, stenen, geld, het beleidsproces bij woningcorporaties, z.d.*

<https://mensenstenengeld.nl/inleiding/deel-2/maatschappelijke-sturing/?hilite=label>

## Geregelde betaling

Op verzoek van Amsterdammers kan de gemeente hun vaste lasten inhouden op de uitkering (geregelde betaling). Dat kan tijdelijk zijn, bijvoorbeeld als er mensen door een stressvolle gebeurtenis hun financiën even niet meer overzien of langdurig, bijvoorbeeld als er sprake is van een lichte verstandelijke beperking, waardoor functioneren in onze complexe samenleving ingewikkeld is.

*Bron: Gemeente Amsterdam, Schuldhulpverlening in Amsterdam*

<https://www.amsterdam.nl/sociaaldomein/voor-intermediairs-werk-participatie-en-schuldhulpverlening-amsterdam/vroegsignalering/>

## Hospitaverhuur

Bij hospitaverhuur verhuurt een bewoner een deel van zijn woning – waarin hij zelf woont – aan een ander huishouden. Deze huurder huurt een of meer kamers in de woning. De hospita en de huurder delen alle of een deel van de voorzieningen, zoals de keuken, het toilet en de bad/doucheruimte.

*Bron: Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, Gemeente Amsterdam, juli 2023*

<https://aanpakvolkshuisvesting.amsterdam.nl/>

## Huursomstijging

De totale huursomstijging betreft het percentage dat alle huren van zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die gedurende één jaar zowel op 1 januari van dat betreffende jaar als op 1 januari van het daaropvolgende jaar zijn verhuurd (van individuele woningcorporaties) bij elkaar opgeteld mogen stijgen. De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment; niet voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

*Bron: Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024*

[Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024.pdf](https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2023/07/25/circulaire-huurprijsbeleid-voor-de-periode-1-januari-2023-tot-en-met-30-juni-2024.pdf)

## Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de minimum basishuur of hoger dan de liberalisatiegrens komen niet voor huurtoeslag in aanmerking.

*Bron: Begrippenlijst Datawonen Rijksoverheid, z.d.*

<https://begrippenlijst.datawonen.nl/mosaic/dashboard/begrippenlijst>

## Inkomensafhankelijke huurverhoging

Inkomensafhankelijke huurverhoging is de huurverhoging die woningcorporaties kunnen doorvoeren voor huurders in een sociale huurwoning die een (midden)hoog inkomen hebben. Het gaat om maximaal 50 tot 100,- euro per jaar.

*Bron: Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en huursprongen voor zeer lage huren in 2022, Ministerie van BZK, z.d.*

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/passende-huur/inkomensafhankelijke-hogere-huurverhoging-en-huursprongen-voor-zeer-lage-huren-in-2022>

### **Inkomensgrens sociale huur**

Dit is de inkomensgrens tot waar een huishouden in aanmerking komt voor een te verhuren sociale huurwoning. In de wet staat hierover: “bij algemene maatregel van bestuur voor de toepassing van artikel 48, eerste lid, te bepalen bedrag dat verschillend kan worden vastgesteld naar gelang de omvang van het huishouden”.

*Bron: Woningwet, artikel 1, eerste lid*  
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2024-01-01>

### **Inkomensgrens middenhuur**

Voor een middeldure huurwoning met een kale huur tot € 1.175,72 mag het gezamenlijk inkomen van uw huishouden niet hoger zijn dan € 69.573,- (bedrag 2023). Deze grens is niet van toepassing als iemand een sociale huurwoning van een woningcorporatie in de woningmarktregio leeg achterlaat.

*Bron: Huisvestingvergunning, Gemeente Amsterdam, 2023,*  
<https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/huisvestingsvergunning-aanvragen-25437#>

### **Jongerencontract**

Het jongerencontract is een huurcontract voor verhuur aan jongeren (tot 28 jaar). De duur van het contract is minimaal 5 jaar, met de mogelijk tot verlenging met 2 jaar.

*Bron: Rijksoverheid, z.d*  
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/welke-regels-gelden-als-ik-een-woning-aan-een-bepaalde-doelgroep-verhuur>

### **Klimaatadaptatie**

Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat, waardoor schade door klimaatverandering beperkt kan worden.

*Bron: Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, Gemeente Amsterdam, juli 2023*  
<https://aanpakvolkshuisvesting.amsterdam.nl/>

### **Kwaliteitskortingsgrens**

De ‘kwaliteitskortingsgrens’ is een begrip uit de huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens (in 2023 € 452,20). Voor jongeren met een laag inkomen is een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens te hoog. Wie als 23-minner een (zelfstandige) woning

betreft met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, kan géén toeslag krijgen, omdat een hogere prijs geassocieerd wordt met een hogere woningkwaliteit. De kwaliteitskortingsgrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld.

*Bron: begrippenlijst Datawonen Rijksoverheid, z.d*  
<https://begrippenlijst.datawonen.nl/mosaic/dashboard/begrippenlijst>

### **Lang Leven Thuisflats**

In een Lang Leven Thuisflat werken de woningcorporatie (eigenaar), een zorgpartij en een welzijnsorganisatie samen met bewoners aan een omgeving en diensten om ouderen te faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen, in een bestaande flat van een woningcorporatie waar al veel ouderen wonen. Partijen zorgen voor zorg en ondersteuning in nabijheid, voorlichting, vroegsignalering en de fysieke toegankelijkheid en veiligheid van de flat (braak, vallen, brand).

*Bron: Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, Gemeente Amsterdam, juli 2023*  
<https://aanpakvolkshuisvesting.amsterdam.nl/>

### **Liberalisatiegrens**

Dit is een begrip uit de huurprijsregelgeving. De huurtoeslaggrens is qua bedrag gelijk aan de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld.

*Bron: Begrippenlijst Datawonen Rijksoverheid*  
<https://begrippenlijst.datawonen.nl/mosaic/dashboard/begrippenlijst>

### **Middensegment (Middeldure huurwoning)**

Middeldure huurwoningen zijn huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens (=€808,06 prijspeil 2023). Voor de verdere definitie in de voorliggende afspraken verwijzen we naar afspraak 4.2.

### **Natuurinclusief**

Bij natuurinclusief renoveren/ bouwen wordt rekening gehouden met eventueel het vergroten van de biodiversiteit. Een voorbeeld is het gebruik van vleermuiskasten.

*Bron: Natuurinclusief bouwen, Gemeente Amsterdam, z.d.*  
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/groen/biodiversiteit/>

### **NPA (Nationale Prestatieafspraken)**

Afspraken tussen het Rijk, Aedes (branchevereniging woningcorporaties), de Woonbond (Nederlandse landelijke vereniging voor huurders) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten over hoe de vrijgekomen investeringsruimte van woningcorporaties door het afschaffen van de verhuurdersheffing moet worden ingezet. Dit betreft bijvoorbeeld maatregelen op het gebied van duurzaamheid, nieuwbouw en leefbaarheid.

*Bron: Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting, Ministerie van BZK, z.d., <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/nationale-prestatieafspraken-voor-de-volkshuisvesting>*

### **Ongedeelde stad**

Het principe dat iedereen (ongeacht inkomen) overal in de stad moet kunnen wonen.

### **Onzelfstandige woning**

Een onzelfstandige woning is een woning die geen eigen toegang heeft of de keuken, toilet of wasgelegenheid (douche/bad) gedeeld wordt met de bewoners van andere woningen/kamers.

*Bron: Wat is een zelfstandige woning en wat is een onzelfstandige woning? Rijksoverheid*  
[Wat is een zelfstandige woning en wat is een onzelfstandige woning? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/wat-is-een-zelfstandige-woning-en-wat-is-een-onzelfstandige-woning?)

### **PV Only programma**

Programma waarbij alleen zonnepanelen op een dak worden (Photo Voltaic) geïnstalleerd.

### **Regulier Woningzoekenden**

Reguliere woningzoekenden zijn alle woningzoekenden die niet vallen onder één van de volgende drie groepen:

- a. Stadsvernieuwingsurgenten
  - b. Urgenten behorend bij één van de kwetsbare groepen, zoals gedefinieerd in het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) en de huishoudens met een WLZ-indicatie die perspectief hebben op een huurcontract op eigen naam. (WLZ = Wet langdurige Zorg)
  - c. Verhuringen conform de maatwerkregeling corporaties (maximaal 5% van de voorraad)
- Al deze drie groepen hebben voorrang op de woningmarkt. Een deel van deze groep zoekt zelfstandig naar een andere woning, in veel gevallen vindt aan hen ook directe toewijzing van een woning plaats.

*Bron: Samenwerkingsafspraken 2020 – 2023*  
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/samenwerkingsafspraken/>

### **Rolstoelwoningen**

Een rolstoelwoning is een woning waarin iemand die afhankelijk is van een rolstoel zelfstandig kan wonen. Dat wil zeggen dat de toegang tot de woning en alle ruimtes in de woning toe- en doorgankelijk zijn met een rolstoel.

*Bron: Huisvesting kwetsbare groepen*  
<https://www.huisvestingkwetsbaregroepen.nl/wp-content/uploads/2022/02/Aanpak-Rolstoelwoningen-15-03-2021-def-gecomprimeerd.pdf>

### **Sociale huurwoning**

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een sociaal huurcontract, waarbij de aanvangshuur onder de toenmalige liberalisatiegrens viel.

*Bron: Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2021, Ministerie van BZK, juli 2021*  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/07/01/rapport-staat-van-de-woningmarkt-2021>

### **Stadsvernieuwingsurgenten**

Als een huurwoning (van een woningcorporatie) wordt gesloopt of ingrijpend wordt gerenoveerd, herstelt of onderhouden, kan de huurder een stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Met deze urgentie kan de bewoner met voorrang reageren op vrijkomende sociale huurwoningen van corporaties.

*Bron: Huisvestingsverordening Amsterdam 2024*  
[Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](https://www.amsterdam.nl/onderwerpen/huisvestingsverordening-amsterdam-2024/)

### **Transformatiegebied**

Een gebied dat is aangewezen voor het proces van transformatie, in de Amsterdamse context het omzetten van bijvoorbeeld een (voormalig) bedrijventerrein naar een woongebied of gemengd wonen-werken.

*Bron: Woningbouw en transformatie, Gemeente Amsterdam, z.d.,*  
<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/woningbouw-transformatie/#hc2da6842-bedb-4d58-aeca-804d8b6b5efd>

### **Transitievisie Warmte**

Een transitievisie warmte is een beleidsdocument dat een eerste richting geeft aan de aanpak van het isoleren en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Minimaal elke 5 jaar wordt de transitievisie warmte geactualiseerd.

*Bron: Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie*  
<https://nplw.nl/strategieuitvoering/transitievisiewarmte/default.aspx>

### Verkoopafdracht

Het bedrag per m<sup>2</sup> bvo (Bruto-vloeroppervlakte, gemeten conform de NEN 2580) dat een corporatie bij de verkoop van een sociale huurwoning aan de gemeente moet betalen

*Bron: Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2020*

<https://zoek.officiëlebevestigingen.nl/gmb-2020-287383.html>

### Vorrangsregelingen

In Amsterdam zijn verscheidene regelingen waarmee specifieke huishoudens of mensen, die aan de voorwaarden van de regeling voldoen, voorrang krijgen op vrijkomende sociale huurwoningen. Dit is vastgelegd in de huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam.

*Bron: Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, Gemeente Amsterdam, juli 2023*

<https://aanpakvolkshuisvesting.amsterdam.nl/>

### VvE's (gemengde VvE's)

Afkorting voor vereniging van eigenaren. Als een gebouw door middel van een splitsingsakte wordt gesplitst in appartementen die los verkocht kunnen worden, moet er een vereniging van eigenaren opgericht worden. De eigenaren van de appartementen zijn automatisch ('van rechtswege') lid van die vereniging. Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de appartementsrechten. Hieronder valt met name het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken. Welke zaken gemeenschappelijk zijn, staat beschreven in de splitsingsakte.

Een **gemengde VvE** bestaat uit appartementsrechten van een groot eigenaar (bijvoorbeeld een corporatie), eigenaar-bewoners en/of verhuurders.

*Bron: Wat is een gemengde VvE, Belangenorganisatie voor de VvE en appartementseigenaar, z.d.*

[https://www.vvebelang.nl/kennisbank/algemeen/gemengde-vve/#:-:text=Als%20in%20het%20gebouw%20eigenaars,die%20er%20zelf%20niet%20woont\).](https://www.vvebelang.nl/kennisbank/algemeen/gemengde-vve/#:-:text=Als%20in%20het%20gebouw%20eigenaars,die%20er%20zelf%20niet%20woont).)

### Warmtenet

Een warmtenet is een netwerk van leidingen onder de grond waardoorheen warm water stroomt. Met dit warme water kunnen woningen, kantoren en andere gebouwen worden verwarmd. Het warmtenet is aangesloten op één of meerdere warmtebronnen.

*Bron: Alternatieven voor aardgas, Gemeente Amsterdam, z.d.,*

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/aardgasvrij/alternatieven/#h7169c841-3b5d-44f1-ac0d-657ea2c2fe73>

### Woonfraude

Onder woonfraude wordt verstaan: onrechtmatige bewoning zonder daartoe de vereiste vergunning, dan wel in strijd handelen met het huurcontract voor woning. Tevens kan het betrekking hebben op onrechtmatig gebruik van de woning in strijd met de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Leegstandsverordening Amsterdam 2022. Hieronder vallen onder meer illegale onderhuur, illegale verhuur aan toeristen, prostitutie in een woning en langdurige leegstand.

*Bron: Preventie en handhaving woningmisbruik, Gemeente Amsterdam, z.d.,*

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/aanpakwoningmisbruik/>

### Woonlasten

Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheek- en onderhoud en verbeteruitgaven bij eigenaren-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.

*Bron: Begrippenlijst Datawonen Rijksoverheid*

<https://begrippenlijst.datawonen.nl/mosaic/dashboard/begrippenlijst>

### (Nieuwe) Woonruimteverdeelsysteem Amsterdam

Per 16 januari 2023 geldt in Amsterdam het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Sociale huurwoningen worden vanaf dan verdeeld op basis van punten.

*Bron: Woonruimteverdeelsysteem sociale huurwoningen per januari 2023, Gemeente Amsterdam, z.d.*

<https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/woonruimteverdeling-sociale-huurwoningen-per-januari-2023-776fa-kp>



### **Woonwagen**

Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

*Bron: Woningwet, art 1, z.d*

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2024-01-01>

### **Woonwagenstandplaats**

Een kavel dat is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

*Bron: Woningwet, art geldend 01-07-2023*

### **Woonzorgcirkel**

In een woonzorgcirkel vormt een centrale ontmoetingsplek (inlooplocatie of 24-uurs zorglocatie) de kern. Daaromheen wonen (gespikkeld) mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben zelfstandig in de wijk.

*Bron: Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting,*

*Gemeente Amsterdam, juli 2023*

<https://aanpakvolkshuisvesting.amsterdam.nl/>

### **WSW**

Waarborgfonds Sociale Woningbouw, privaatrechtelijke instelling, zorgt ervoor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties. Ook beoordeelt het WSW risico's van woningcorporaties en van de sector als geheel.

*Bron: WSW, z.d.,*

<https://www.wsw.nl/over-wsw/over-ons/wie-zijn-wij>

### **Zelfstandige woning**

Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken, toilet en wasgelegenheid (douche/bad).

*Bron: Wat is een zelfstandige woning en wat is een onzelfstandige woning? Rijksoverheid*

[Wat is een zelfstandige woning en wat is een onzelfstandige woning? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningbouw/wat-is-een-zelfstandige-woning-en-wat-is-een-onzelfstandige-woning)

# Ondertekening

## 2024

### Federatie Amsterdamse Huurderskoepels

---

**Peter Weppner**

Voorzitter FAH

---

**Nelleke Lindhout**

Secretaris FAH

### Huurderskoepels

---

**Helmie Bijleveld**

Voorzitter Huurdersvereniging Arcade  
Huurderskoepel Lieven de Key

---

**Cees Fenenga**

Plaatsvervangend Voorzitter  
Huurders Ymere Amsterdam (HYA)

---

**Levina Schüller-de Lange**

Voorzitter HuurdersBelangenVereniging  
de Alliantie Amsterdam

---

**Chris Vonk**

Secretaris Huurgenoot,  
Huurderskoepel Stadgenoot

---

**Nelleke Lindhout**

Bestuurslid HBO Argus  
Huurderskoepel Eigen Haard

---

**Rob Mulder**

Voorzitter Amsterdamse Huurders Woonzorg  
(AHW)  
Huurderskoepel Woonzorg Amsterdam

---

**Dimitry Grootenboer**

Bestuurslid Duwoners  
Huurdersorganisatie DUWO regio Amsterdam

---

**BWR\***

Bewonersraad Rochdale

\* Het bestuur van de Bewonersraad Rochdale (BWR) heeft in de vergadering met Rochdale van 25 januari 2024 aangegeven dat de BWR akkoord is met de prestatieafspraken. Op het moment van ondertekenen heeft Rochdale de samenwerking met het bestuur van de BWR opgezegd en is het bestuur van de BWR teruggetreden.

## De gemeente Amsterdam

---

**Zita Pels**

Wethouder Volkshuisvesting en Duurzaamheid

---

**Brahim Abid**

Stadsdeelbestuurder Noord

---

**Reinier van Dantzig**

Wethouder Woningbouw en  
Stedelijke ontwikkeling

---

**Thomas Hermans**

Stadsdeelbestuurder West

---

**Marnix Bolkestein**

Manager directie Wonen

## De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

---

**Anne-Jo Visser**

Directeur

## De Woningcorporaties

---

**Erik Gerritsen**

Voorzitter directieraad  
Ymere

---

**Karin Verdooren**

Algemeen Directeur - Bestuurder  
Lieven de Key

---

**Anke Huntjens**

Bestuurder  
Eigen Haard

---

**Mohamed Acharki**

Bestuursvoorzitter  
Rochdale

---

**Anne Wilbers**

Bestuursvoorzitter  
Stadgenoot

---

**Koen Westhoff**

Directeur  
de Alliantie

---

**Anneleen Lagae**

Bestuursvoorzitter  
DUWO

---

**Peter Boerenfijn**

Directeur-bestuurder  
Habion

---

**Cees van Boven**

Bestuursvoorzitter  
Woonzorg Nederland

amsterdamse  
federatie van  
woningcorporaties



× Gemeente  
× Amsterdam

---

## Colofon

Uitgave van: **Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties,  
Huurdersvereniging Arcade, Federatie Amsterdamse  
Huurderkoepels en gemeente Amsterdam**

Ontwerp: **Ontwerpwerk**

Datum uitgave: **Maart 2024**