

Nota van uitgangspunten prestatieafspraken Eigen Haard - Bewonersraad - gemeente Amstelveen

In 2024 worden er nieuwe langjarige prestatieafspraken opgesteld met Eigen Haard en de Bewonersraad Amstelveen. De afspraken gelden van 2025 tot en met 2028. Om zo goed mogelijk voorbereid deze gesprekken aan te gaan, is het van belang om onze uitgangspunten vast te stellen. De woonvisie 2023-2030 geeft aan over welke onderwerpen er minimaal afspraken moeten worden gemaakt. Deze onderwerpen zijn:

- Ontwikkeling woningvoorraad;
- Betaalbaarheid;
- Woningzoekenden en doelgroepen;
- Kwetsbare doelgroepen en wonen met zorg;
- Kwaliteit, energietransitie en duurzaamheid;
- Leefbaarheid;
- Samenwerking en monitoring.

Proces

Deze nota van uitgangspunten wordt uiterlijk 1 februari via een collegebesluit vastgesteld. Uiterlijk 1 april brengt Eigen Haard een bod uit en stelt de bewonersraad haar belangrijkste uitgangspunten op. Op basis van dat bod gaan gemeente, Eigen Haard en de bewonersraad in gesprek. Mocht begin april al blijken dat er inhoudelijk grote verschillen zijn, dan wordt het proces om tot afspraak en te komen begeleid door een externe procesbegeleider. Doel is om in november 2024 definitieve afspraken vast te stellen.

Ontwikkeling woningvoorraad

- Omvang sociale woningvoorraad: in absolute aantallen groeit het aantal sociale huurwoningen naar circa 10.000 sociale huurwoningen in 2028. Relatief gezien blijft het aandeel sociale huur van toegelaten instellingen op circa 23%.
- Bij sloop/nieuwbouw wordt het aantal sociale huurwoning minimaal behouden en worden er middeldure huurwoningen toegevoegd.
- Nieuwe sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling.
- Huurders kunnen hun sociale huurwoning voor marktwaarde kopen, tenzij dit strategisch gezien onwenselijk is.
- Het percentage geliberaliseerde woningen blijft op circa 11%.
- Gemeente en Eigen Haard voeren gesprekken over locaties waar Eigen Haard strategisch kan ontwikkelen. Indien nodig legt de gemeente contact met ontwikkelende partijen die in hun plan sociale huurwoningen moeten ontwikkelen.
- Toegelaten instellingen krijgen de mogelijkheid om in het volkshuisvestingsfonds subsidie aan te vragen als daarmee de bouw van sociale huurwoningen op een locatie mogelijk wordt.
- Eigen Haard en de gemeente maken afspraken over uitvoeringsaspecten, overeenkomsten, kostenverhaal en gemeentelijke grondexploitatie/gronduitgifte.

Betaalbaarheid

- Door hantering van verschillende huurprijzsegmenten wordt een gedifferentieerd aanbod in het middensegment nagestreefd. Middensegment huurwoningen (huidig aanbod en nieuwbouw) worden gelijkmatig over de verschillende huurklassen verdeeld en hebben in Amstelveen een maximale huurprijs van € 1.123,- (prijsspeil 2024). Jaarlijks wordt gerapporteerd over het huurniveau van de middensegment huurwoningen.
- Eigen Haard past in Amstelveen een huursomstijging toe die gelijk is aan de ontwikkeling van Cao-lonen. De exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) van de boven inflatoire huurverhoging is onderwerp van gesprek tussen Eigen Haard en huurderskoepel Alert. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.



- De extra inkomsten die voortvloeien uit de huurverhoging voor hogere inkomens in de sociale huur – voor het totale bezit van Eigen Haard – worden gebruikt voor investeringen in duurzaamheid, waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Zij tellen daarom niet mee met de hoogte van de huursom. Eigen Haard gaat de extra huurinkomsten inzichtelijk maken én duiden.
- Partijen werken samen aan de voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzetting via het convenant 'Vroeg er op af'.
- Indien blijkt dat huurders hun energielasten niet meer kunnen betalen werkt Eigen Haard aan met de huurder aan een passende oplossing. Als er sprake is van een bredere schuldenproblematiek wordt samenwerking met de gemeente gezocht.
- Partijen werken samen aan de voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzetting via het convenant 'Vroeg er op af'.

Woningzoekenden en doelgroepen

- Eigen Haard en de gemeente spannen zich in om extra woningen te realiseren voor spoedzoekers.
- Verbreden regeling Van groot naar beter door ook Van hoog naar laag daaraan toe te voegen.
- Een deel van de woningvoorraad wordt specifiek toegewezen aan de doelgroep jongeren. De verhuur gaat daarbij middels een tijdelijk 5-jaarscontract. De inschrijfduur bij WoningNet blijft doorlopen. Eigen Haard heeft voor 2024 iets meer dan 650 woningen hiervoor aangewezen. De helft daarvan ten behoeve van jongeren tot 23 jaar en de andere helft ten behoeve van jongeren tussen 23 en 28 jaar. In het Jaarverslag Woonruimteverdeling maakt Eigen Haard inzichtelijk welk deel van deze woningen zijn toegewezen aan Amstelveense jongeren.
- Partijen gaan jaarlijks in overleg met elkaar over de realisatie van de taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders en bekijken hierin of de gewenste spreiding en passende toewijzing is gerealiseerd. De gemeente betreft, naast Eigen Haard, ook andere partijen bij het behalen van de taakstelling. De gemeente spant zich in om de integratie van de vergunninghouders te bevorderen. Bewonersraad Amstelveen en Eigen Haard ondersteunen de gemeente daarbij.
- Huurders die een sociale huurwoning achterlaten van Eigen Haard krijgen voorrang op een middensegment huurwoning. Daarbij krijgen ingezetenen die een sociale huurwoning achterlaten in de eigen gemeente voorrang op huurders die een sociale huurwoning van Eigen Haard elders achterlaten.
- Indien uit het Jaarverslag Woonruimteverdeling blijkt dat de middensegment woningen voor minder dan 60% worden verhuurd aan Amstelveense doorstromers vanuit de sociale huur, gaan partijen met elkaar hierover in overleg.
- Eigen Haard informeert de gemeente Amstelveen en de Bewonersraad jaarlijks achteraf over de invulling van de vrije beleidsruimte van 3%.
- Voor wat betreft de inzet van tijdelijke huurcontracten voor andere doelgroepen dan jongeren wordt eerst de landelijke ontwikkeling en de neerslag daarvan in de lokale woonruimteverdeling afgewacht. Afhankelijk van de mogelijkheden wordt bekeken of de inzet van tijdelijke contracten ook bij andere doelgroepen wenselijk is. Hierbij wordt ook bekeken wat de mogelijkheden voor huurders zijn na afloop van de contractperiode.
- Partijen verbeteren de informatie-uitwisseling over bewoning en leegstand, waardoor de leegstand eerder en beter wordt gesignaleerd. Eigen Haard beperkt de leegstand van woningen door vrijgekomen woningen zo snel mogelijk in de verhuur te brengen. Als er mutatieonderhoud in de woning plaatsvindt communiceert Eigen Haard dit door een poster achter het raam te plaatsen.
- Partijen bespreken jaarlijks in het laatste kwartaal de te verwachte toewijzingen naar doelgroep in het volgende kalenderjaar. De toewijzingen worden per vier maanden gemonitord. Indien nodig wordt er in overleg met partijen gedurende het



jaar bijgestuurd. Hierin wordt ook bepaald welke voorrangsregelingen er in de lokale toewijzing zitten.

Kwetsbare groepen en wonen met zorg

- Partijen spannen zich in passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen (zoals bijvoorbeeld daklozen, ex-bewoners van jeugdinstituten, vormen van maatschappelijke opvang, voormalig bewoners begeleid wonen complexen) te realiseren. Gemeente Amstelveen, Eigen Haard, de Bewonersraad Amstelveen en zorgpartijen maken in het verlengde hiervan afspraken over de beschikbaarheid van passende huisvesting voor mensen met een psychische/ lichamelijke kwetsbaarheid. Speciale aandacht is er voor jongeren (18-), jongvolwassenen (28-) en alleenstaande ouders. Hierover worden zowel lokaal als regionaal afspraken gemaakt.
- De gemeente, zorgpartijen en Eigen Haard ontwikkelen een gezamenlijke aanpak voor herstel in de eigen woning voor mensen die uit een GGZ instelling komen. Gemeente en Eigen Haard maken nadere afspraken over de implementatie over de 10 werkspraken.
- Bij renovatie of nieuwbouw van een complex:
 - gaat Eigen Haard met de gemeente en Bewonersraad Amstelveen in gesprek over het komen tot nieuwe woonvormen/gemengde woonvormen.
 - bouwt Eigen Haard waar mogelijk flexibel, zodat appartementen makkelijk zijn aan te passen in grootte. Afhankelijk van de vraag nu en in de toekomst.
 - voegt Eigen Haard 1 of 2 rolstoeltoegankelijke woningen toe. De gemeente onderzoekt of hier een subsidie kan worden verleend.
- Onderstaande complexen van Eigen Haard zijn aangemerkt als 'Wonen met dienstverlening'. De gemeente Amstelveen verzorgt de indicatie voor woningzoekenden die voor zo'n woning in aanmerking willen komen. Op het moment dat er vanuit de gemeente Amstelveen geen kandidaten worden aangedragen, worden de woningen aangeboden aan senioren.

Complex	Aantal
Kringloop 380-402 (bungalows)	12
Praam 2-142	71
Dignahoeve 150-426	135
Smeenklaan 81-124 (bungalows)	44
Dr. Willem Dreesweg 155-275	82
Wimbledonpark 363-471	52
Laan van de Helende Meesters 472-568	47
Totaal	549

- In complexen met zorgwoningen handhaaft Eigen Haard de gemeenschappelijke ruimtes voor ontmoeting in de huidige omvang. Bij renovatie of nieuwbouw wordt gezien of een gemeenschappelijke ruimte kan worden gerealiseerd.
- Partijen zetten zich in voor de handhaving van het huidige niveau van financiële ondersteuning van de buurtbemiddeling en Belklus.

Kwaliteit, energietransitie en duurzaamheid

- Alle nieuwbouwwoningen die Eigen Haard realiseert voldoen aan de dan geldende duurzaamheidsnormen; in 2023 is dan minimaal BENG (Bijna Energie Neutraal) norm. We realiseren nieuwbouw aardgasvrij. Per project wordt afgewogen of verdergaande energiemaatregelen haalbaar zijn. Eigen Haard en de gemeente zijn bewust van de invloed van het stedenbouwkundige ontwerp op het behalen van



BENG-normen en zullen gezamenlijk werken aan de optimalisatie van dit ontwerp om binnen de nieuwe kaders haalbare projecten te kunnen ontwikkelen.

- Alle woningen hebben minimaal energie-index van 1,4 (voorheen energielabel B)C, comfortabel op lagetemperatuurverwarmingssysteem (LT) in 2040.
 - De woningen met een slechter label dan C zijn voor 1-1-2028 verduurzaamd.
 - Jaarlijks worden afspraken gemaakt over het aantal woning dat verduurzaamd wordt
- Afspraken over kostendeling ecologische onderzoeken die nodig zijn voor de verduurzamingsplannen.
- Eigen Haard grijpt natuurlijke momenten aan om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Dat is bij renovatie, de SaVe (Samen Verduurzamen aanpak) mutatie en bij planmatig onderhoud. Er worden afspraken gemaakt over de maatregelen die op die natuurlijke momenten minimaal uitgevoerd worden.
- Dit doet Eigen Haard ook in de kansrijke buurten: Elsrijk Oost, Heldenbuurt, Zeestratenbuurt, Boekenbuurt, Operabuurt en Stadshart.
- De woningen die vallen binnen de scope van de warmtemotor 2023 worden aardgasvrij gemaakt. Woningen buiten de scope van de warmtemotor 2023 worden nader uitgewerkt in het warmteprogramma (2025) en de buurtenergie-uitvoeringsplannen. De ontwikkeling daarvan wordt in samenspraak met Eigen Haard gedaan.
- Eigen Haard zal de focus in eerste instantie leggen op het verwijderen van kookgas uit appartementencomplexen met een collectief ketelhuis. Deze woningen worden dan aardgasvrij als op een later moment het ketelhuis van het complex wordt aangesloten op een warmtenet:
 - Eigen Haard streeft bij het uitvoeren van grote renovaties naar minimaal energie-index van 1,4 (voorheen energielabel B), volgens de huidige berekenmethodiek. We nemen in de renovatieprojecten de verduurzaming meteen mee.
 - Het project Samen Verduurzamen (SAVE) is opgezet om woningen met energielabel E, F en G sneller energetisch te verbeteren. Dit vindt plaats in nauw overleg met de huurders. Afhankelijk van wat er nodig is, worden de volgende maatregelen ingezet: plaatsen HR++ glas, aanpassen verwarmingsinstallatie, gevel-, dak- en vloerisolatie aanbrengen c.q. verbeteren, plaatsen CO₂ gestuurde mechanische ventilatie en plaatsen zonnepanelen.
 - Complexen met blokverwarming krijgen naast woningen met een E, F en G-label prioriteit in de verduurzaming.
 - Bij planmatig onderhoud draagt het onderhoud bij aan de verduurzaming en wooncomfort.
 - Bij mutatie van een woning draagt het onderhoud bij aan de verduurzaming en wooncomfort en waar mogelijk wordt de overgang naar elektrisch koken gemaakt.
 - Bij mutatie van woningen wordt het eventueel aanwezige rookkanaal ongeschikt gemaakt voor het aansluiten van een houtkachel/openhaard.
 - Eigen Haard streeft ernaar zo veel mogelijk gebruik te maken van circulaire en biobased materialen, en maakt inzichtelijk wanneer dat wordt toegepast.
 - Eigen Haard gebruikt uitsluitend FSC-gecertificeerd hout en werkt samen met FSC-gecertificeerde bedrijven.
 - Eigen Haard gebruikt waar mogelijk duurzame materialen als onderdeel van circulair bouwen. Dit is een terrein waar nog veel te leren valt en dit doen we samen met marktpartijen en kennisinstellingen zoals Hogescholen en Universiteiten. Ook de gemeenten is een partner in dit leertraject.



- Eigen Haard hanteert een materialenpaspoort, waar de materialen ontstaan die gebruikt worden bij het beheer en onderhoud.
- Aan de hand van de jaarlijkse monitor bespreken partijen de conditiescore van de complexen die toe zijn aan een onderhoudsronde en volgen we de voortgang (besluitvorming, overleg bewoners, uitvoering).
- Om de bestaande bouw meer klimaatadaptief te maken gaan partijen gezamenlijk aan de slag om bewoners te stimuleren hun tuinen te vergroenen, de betegeling te verwijderen en de daken van de schuren groen te maken.
- Eigen Haard neemt in de huurcontracten op dat huurders maximaal 12 vierkante meter of 30% van hun totale tuin mogen betegelen en handhaaft hierop.
- Nieuwe, duurzame systemen en technieken worden bij oplevering uitgebreid getest en in de beginfase extra op goede werking gecontroleerd. Huurders moeten vooraf goed over de werking van nieuwe energietechnieken worden geïnformeerd en in het begin van de bewoning worden begeleid bij het gebruik.
- Partijen bevorderen de toepassing van zonnepanelen op daken van complexen van Eigen Haard:
 - Individuele huurders kunnen, na toestemming, op basis van het Zelf Aangebrachte Voorzieningsbeleid zelf energiebesparende maatregelen nemen, zoals het plaatsen van zonnepanelen.
 - Eigen Haard biedt complexgewijs aan huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid om zonnepanelen te installeren. Eigen Haard doet de investering en is verantwoordelijk voor het onderhoud. De deelnemende huurder betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage op basis van de helft van de huidige vermeden elektriciteitskosten. Bij deze regeling neemt Eigen Haard zelf het initiatief op basis van een complexgewijze aanpak, zodat het tempo hoger wordt en er meer zonnepanelen worden geplaatst.
 - Eigen Haard plaatst zonnepanelen op appartementencomplexen primair ten behoeve van de eigen bewoners. Mocht dat onvoldoende mogelijk zijn, dan wordt de toepassing van instrumenten als de postcoderoos door de gemeente onderzocht.
- Voor groene daken is een gemeentelijke subsidie beschikbaar. Zowel Eigen Haard als haar huurders kunnen hiervan gebruik maken. Eigen Haard zal de subsidieregeling onder de aandacht brengen van de huurders. Onder nader op te stellen voorwaarden (o.a. dakconstructie, onderhoud en wat te doen bij verhuizing) zal Eigen Haard instemmen met het op eigen kosten vergroenen van het dak van bijvoorbeeld de schuur.
- Partijen stimuleren gezamenlijk bewustwording van het belang van gescheiden afvalinzameling om zo het hergebruik van grondstoffen te realiseren. De gemeente stelt hiertoe communicatiemateriaal ter beschikking.
- Partijen bespreken aan de hand van de jaarlijkse plannen op welke wijze de communicatie naar bewoners gaat plaatsvinden en wat de rol van partijen hierbij is. Ook worden de mogelijkheden besproken om investeringen in gebouwen en openbare ruimte op elkaar af te stemmen.
- Randvoorwaarde voor de realisatie van alle projecten is de 70% instemming van de huurders en de tijdige afgifte van de benodigde vergunningen door de gemeente. Op het moment dat de planning van renovatieprojecten of energetische projecten niet wordt gehaald, treden partijen met elkaar in overleg om te bekijken wat het probleem is en welke oplossingen mogelijk zijn.
- Bewonersraad en gemeente ondersteunen Eigen Haard waar mogelijk bij de communicatie naar bewoners over het verduurzamingsprogramma en -projecten.
- Eigen Haard zet bij renovatieprojecten het woonlastenmodel in. Hierbij worden huurders vroegtijdig geïnformeerd over de woonlasten na renovatie van hun woning.



Leefbaarheid

- Eigen Haard levert een bijdrage aan het vergroten van de leefbaarheid. In artikel 45 van de Woningwet en in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is opgenomen welke activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn toegestaan. De activiteiten van Eigen Haard op het gebied van de leefbaarheid liggen in lijn met de Woningwet en zijn op hoofdlijnen beschreven in het bod dat in juni 2020 is uitgebracht. De inspanningen op het gebied van de leefbaarheid zijn onderwerp van gesprek in de reguliere ambtelijke overleggen.
- Voor die wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, onderzoeken partijen wat de problematiek is en welke mogelijke oplossingen er zijn. Hiertoe kunnen de wijkanalyses als instrument worden ingezet. Verkoop en liberalisatie maken mogelijk deel uit van deze aanpak. De complexe problematiek in de wijken is alleen te benaderen vanuit een samenwerking met alle partijen in de wijk. In 2020 is Eigen Haard daarom gestart met wijkbeheer. Dit betekent dat het sociaal beheer (schoon, heel, veilig, tuinen) in de wijken door wijkbeheerders van Eigen Haard in samenwerking met de partners in de wijk beter aangestuurd en gemonitord kan worden.
- Eigen Haard voert jaarlijks in de complexen met bewonerscommissie een complexschouw uit.
- Bij nieuwbouw, groot onderhoud, en renovaties zal het Politiekeurmerk Veilig Wonen worden toegepast op die onderdelen waar Eigen Haard direct invloed op heeft. De veiligheid in de openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Samenwerking en monitoring

- Partijen hebben minimaal tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg waarin over strategische zaken wordt gesproken.
- Partijen overleggen waar nodig op ambtelijk niveau over beleidsmatige als uitvoeringszaken. Het betreft onder andere de volgende zaken:
 - Delen van informatie en afstemming beleid van gemeente en Eigen Haard.
 - Gezamenlijke beleidsontwikkeling.
 - Uitvoering en monitoring prestatieafspraken.
 - Voorbereiding bestuurlijk overleg.
 - Voorbereiding overleggen regionaal samenwerkingsverband.
 - Woonruimteverdelingsafspraken.
- Gemeente Amstelveen en Eigen Haard delen gegevens die voortkomen uit woningbehoefte- en bewonersonderzoeken. Op basis van het gemeentelijk onderzoek wordt de noodzakelijke omvang van de sociale huurvoorraad gemonitord. Eigen Haard stelt de gemeente gegevens met betrekking tot de mate van scheefwonen in haar woningvoorraad ter beschikking. De gemeente brengt via de gemeentelijke tweejaarlijkse stadspeilingen de leefbaarheid van de Amstelveense wijken in beeld, zodat de ontwikkeling over de verschillende jaren zichtbaar wordt. Daarnaast brengt de gemeente Amstelveen periodieke wijkanalyses uit.
- Partijen informeren elkaar actief over communicatie-uitingen met betrekking tot woonbeleid en -uitvoering en trekken gezamenlijk op in uitingen over het gemeentelijk beleid, zoals de verduurzaming van de voorraad en het toegankelijk maken van de voorraad voor ouderen.
- Verduurzaming wordt gemonitord. Elk jaar wordt een update gegeven over de stand van zaken.

