

Prestatieafspraken Amstelveen

Eindevaluatie 2024

	Gemeente	Eigen Haard	Bewonersraad	Realisatie	
Afspraak					Toelichting
2.1 Omvang sociale huurvoorraad De omvang van de sociale voorraad van de corporaties blijft minimaal gelijk aan het aantal sociale huurwoningen in bezit van de woningcorporaties d.d. 1 januari 2020. Hierbij worden studentenwoningen niet meegerekend. Voor Eigen Haard gaat dit om circa 9.700 sociale huurwoningen. De voorraad huurwoningen van Eigen Haard blijft per saldo gelijk. Afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen door corporaties worden verbonden aan de gerealiseerde verkoop, liberalisering en sloop van sociale huurwoningen.	●	●	●	😊	Eigen Haard had op 31 december 2024 in totaal 10.827 woningen in exploitatie. Daarvan zijn er 9.629 een sociale huurwoning en 1.198 een middensegment huurwoning. Er zijn inmiddels afspraken gemaakt om in de toekomst sociale huurwoningen te realiseren. Onder andere op de Maccabiadelaan, Appel/Notenlaan, Carmenlaan, Middenwaard en bedrijventerrein Legmeer. Ook worden er mogelijk tijdelijke woningen gerealiseerd op de Kalkbranderij. Op de locatie Scheg - midden komen 88 sociale huurwoningen die bij voorkeur door een corporatie gebouwd worden. Ook op de Bovenkerkerwegzone komt sociale huur. Daar lopen de gesprekken met de ontwikkelende partijen over de mogelijkheden voor de realisatie van sociale huurwoningen.
2.2 Particuliere sociale huurvoorraad De gemeente spant zich in om de sociale huurvoorraad van particuliere verhuurders op peil te houden.	●			😊	Uit de laatste WiMRA-cijfers blijkt dat het aandeel particuliere sociale verhuur van 10% in 2017 is gezakt naar 3% in 2023. Omdat vanaf 1 januari 2022 de WOZ-waarde minder zwaar meetelt bij het berekenen van de maximale huur werd verwacht dat een deel van de duurdere woningen van particuliere huurders zou terugvallen in de sociale huur. Er is aangegeven dat er vanuit de gemeente weinig invloed is uit te oefenen op de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad van particuliere verhuurders. Voor bestaande woningen kan dat eigenlijk niet meer, maar wel voor nieuwbouw.

2.3 Monitoring omvang sociale huurvoorraad Een monitor wordt ontwikkeld om de afspraken over de totale omvang van de sociale huurvoorraad in de tijd in samenhang te kunnen volgen en erop bij te sturen.	●			😊	Na verkenningen bij partijen die mogelijk een monitor kunnen maken, is gebleken dat de WiMRA-cijfers het meest accuraat zijn. Er is afgesproken om deze cijfers te gebruiken.
2.4 Nieuwbouw Op de in de Woonagenda genoemde locaties De Scheg en Legmeer zullen circa 600 sociale huurwoningen worden gebouwd. Op de locaties aan de Kalkbranderij en de Maccabiadelaan gaat het in eerste instantie om circa 180 tijdelijke woningen.	●	●		😊	Richting de grondeigenaren op het bedrijventerrein Legmeer is de harde eis meegegeven dat 20% van de woningen in de sociale huur gerealiseerd moeten worden in samenwerking met een toegelaten instelling. Op de locatie De Scheg is ook sociale huur gepland. Verder zijn er een aantal nieuwe locaties in onderzoek zoals Appellaan/Notenlaan, Middenwaard, Carmenlaan en Maarten Lutherweg. De Kalkbranderij is in 2024 opgeleverd en met de bouw van de Maccabiadelaan wordt begin 2025 gestart..
2.5 Sloop/nieuwbouw Bij sloop/nieuwbouw wordt het aantal sociale huurwoningen minimaal behouden en kunnen woningen worden toegevoegd in het middensegment huur of koop.	●	●		😊	Dit uitgangspunt is indertijd opgesteld omdat vanuit de gemeente Amstelveen was aangegeven dat er voldoende sociale huurwoningen waren. Inmiddels is dat niet meer het geval en is het goed om dit uitgangspunten bij de volgende prestatieafspraken te herzien.
2.6 Aanbod middensegment Partijen spannen zich in om het middensegment huur bij Eigen Haard te laten groeien ter bevordering van de doorstroming van Amstelveense huurders uit de sociale huurvoorraad.	●	●		😊	Eigen Haard liberaliseerde de afgelopen jaren circa 25 sociale huurwoningen per jaar. Ook zijn er extra middensegmentwoningen toegevoegd in de Aquariusflat.
2.7 Liberalisatie Verlaging van de doelstelling voor liberalisatie van 12% naar 11% waardoor de afname van de sociale huurvoorraad beperkt wordt.		●		😊	Omdat het maximum van 11% bereikt is, is Eigen Haard vanaf 1 januari 2024 gestopt met het liberaliseren van sociale huurwoningen in Amstelveen.

2.8 Verkoop/Nieuwbouw Per sloop/nieuwbouwproject zal de komende jaren worden beoordeeld welk deel van de toevoeging voor koop geschikt is en of middensegmentkoop haalbaar is. Tevens zal worden onderzocht welke kooparrangementen, in relatie tot de Starterslening, mogelijk zijn.	●	●		😊	Er zijn momenteel geen sloop/nieuwbouwprojecten bij Eigen Haard in ontwikkeling. Als die er komen zal er overleg plaatsvinden over het gewenste programma. Naast sociale huur kan daar ook middensegment en koop onderdeel van uitmaken. Het onderzoek naar kooparrangementen is afgerond. De conclusie is dat er geen arrangement is dat zowel volkshuisvestelijk als financieel aan de eisen voldoet.
2.9 Verkoop Het uitgangspunt is dat de sociale huurvoorraad minimaal op peil blijft en de komende jaren zelfs groeit. Eigen Haard is daarom terughoudend met de verkoop van bestaande sociale huurwoningen. In principe worden er geen sociale huurwoningen verkocht tenzij het solitair gelegen woningen betreft met een geringe volkshuisvestelijke waarde, of woningen waar hoog niveau renovatie nodig is en die een onacceptabele investering vergen. Op het moment dat Eigen Haard voornemens is om een of meerdere sociale huurwoningen te verkopen, dan zal dat eerst worden besproken in het bestuurlijke tripartite overleg.		●		😊	In het bestuurlijk overleg van 28 november 2023 is de verkoop van versnipperd bezit van Eigen Haard in Amstelveen besproken en akkoord bevonden. Het gaat in totaal om 15 woningen. Het complex Noorddammerlaan 98B-98D is aangehouden.
2.10 Maarten Lutherweg Eigen Haard en de gemeente Amstelveen gaan met elkaar in overleg om te bekijken welke mogelijkheden er zijn voor de realisatie van nieuwbouw tussen de Maarten Lutherweg, Beneluxbaan en Sportlaan. De brief van de gemeente hierover, verstuurd op 26 september 2022, is hiervoor het startpunt.	●	●		😊	Er is overeenstemming bereikt over het gewenste woningbouwprogramma en het maximale bouwvolume. Door Eigen Haard wordt nu toegewerkt naar een nieuw ontwerp.

2.11 Appellaan-Notenlaan Partijen hebben de intentie om op deze locatie 11 grondgebonden middensegment huurwoningen te realiseren.	●	●		 In overleg met de gemeente Amstelveen is afgesproken om in plaats van grondgebonden woningen in het middensegment een complex met sociale huurappartementen te realiseren. Er is een plan in concept ontwikkeld voor circa 38 appartementen.
2.12 Weldam De gemeente en Eigen Haard spreken de intentie uit om de grond over te dragen van Eigen Haard naar de gemeente als toevoeging aan het groen in de Westwijk. Dit onder voorbehoud van bestuurlijke instemming vanuit de gemeente over het bedrag. Het overeen te komen bedrag moet van reële omvang zijn en in verhouding staan tot de bouwclaim van Eigen Haard.	●	●		 Tussen de gemeente Amstelveen en Eigen Haard zijn in het verleden afspraken gemaakt over verkoop van de grond aan de gemeente. De verkoop heeft in 2023 plaatsgevonden.
3.1 Huurprijzen middensegment Door hantering van verschillende huurprijssegmenten wordt een gedifferentieerd aanbod in het middensegment nagestreefd. Middensegment huurwoningen (huidig aanbod, nieuwbouw en liberalisatie) worden gelijkmatig over de verschillende huurklassen verdeeld en hebben in Amstelveen een maximale huurprijs van € 1.053,- (prijsspeil 2021). De bovengrens van het door Eigen Haard bediende middensegment wijkt af van de gemeentelijke bovengrens uit de Doelgroepenverordening. Jaarlijks wordt gerapporteerd over het huurniveau van de middensegment huurwoningen.		●		 De wet betaalbare huur is per 1 januari 2024 van kracht. In de wet is de maximale huur voor het middensegment bepaald. Deze bedraagt € 1.157,95 netto per maand. Eigen Haard zal zich aan deze maximale huurprijs conformeren. In het middensegment worden twee huurgrenzen gehanteerd. Een voor de lage middeninkomens (huur tot € 1.047,-) en een voor de hoge (huur tot € 1.157,95). De netto huur in het middensegment van de woningen van Eigen Haard bedroeg op 1 juli 2024 gemiddeld € 1.032,99 per maand.
3.2 Huurschuld Partijen werken samen aan de voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzetting via het convenant 'Vroeg er op af'.	●	●		 In 2019 is het convenant 'Vroeg er op af' afgesloten.

3.3 Woonlastenonderzoek In 2021 is een woonlastenonderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek stellen gemeente Amstelveen, Eigen Haard en de huurdersvereniging Amstelveen in uiterlijk de eerste helft van 2023 gezamenlijk vast welke maatregelen er (extra) genomen moeten worden om de betaalbaarheid, in de breedste zin van het woord, van huurders te verbeteren. Denk bijvoorbeeld aan aanpak energiearmoede en zichtbaar maken regelingen voor huurders met een laag inkomen.		●	●	😊	Het onderzoek is afgerond en de resultaten zijn gepresenteerd in Q2 2022. De discussie over woonlasten wordt verder opgepakt in de werkgroep betaalbaarheid waar Eigen Haard met Alert op reguliere basis overlegt over de ontwikkeling van de woonlasten.																																			
3.4 Huurprijs bij mutatie In 2023 is bij mutatie naar verwachting de verdeling tussen sociale huur en vrije sector huur 83,4% om 16,6%. De verdeling in de verschillende huurprijscategorieën is als volgt: <table><tr><th>Huurbeleid bij mutatie</th><th>Aandeel</th></tr><tr><td>Tot € 452,20</td><td>2,9%</td></tr><tr><td>Van € 452,20 tot € 647,19</td><td>27,1%</td></tr><tr><td>Van € 647,19 tot € 693,60</td><td>35,7%</td></tr><tr><td>Van € 693,60 tot € 808,06</td><td>17,8%</td></tr><tr><td>Vanaf € 808,06</td><td>16,4%</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>100,0%</td></tr></table>	Huurbeleid bij mutatie	Aandeel	Tot € 452,20	2,9%	Van € 452,20 tot € 647,19	27,1%	Van € 647,19 tot € 693,60	35,7%	Van € 693,60 tot € 808,06	17,8%	Vanaf € 808,06	16,4%	Totaal	100,0%		●		😊	Vanaf 1 januari is Eigen Haard gestopt met het liberaliseren van sociale huurwoningen. Dat is terug te zien in de huurprijzen na mutatie. De verdeling was op 1 januari 2024 als volgt: <table><tr><th>Huurprijsklasse</th><th>Aantal</th><th>Aandeel</th></tr><tr><td>Tot € 454,47</td><td>247</td><td>2,3%</td></tr><tr><td>Van € 454,47 tot € 650,43</td><td>3.067</td><td>28,3%</td></tr><tr><td>Van € 650,43 tot € 697,07</td><td>3.606</td><td>33,3%</td></tr><tr><td>Van € 697,07 tot € 879,66</td><td>2.717</td><td>25,1%</td></tr><tr><td>Vanaf € 879,66</td><td>1.190</td><td>11,0%</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>10.827</td><td>100,0%</td></tr></table> NB: deze tabel wordt jaarlijks per 1 januari bijgesteld.	Huurprijsklasse	Aantal	Aandeel	Tot € 454,47	247	2,3%	Van € 454,47 tot € 650,43	3.067	28,3%	Van € 650,43 tot € 697,07	3.606	33,3%	Van € 697,07 tot € 879,66	2.717	25,1%	Vanaf € 879,66	1.190	11,0%	Totaal	10.827	100,0%
Huurbeleid bij mutatie	Aandeel																																							
Tot € 452,20	2,9%																																							
Van € 452,20 tot € 647,19	27,1%																																							
Van € 647,19 tot € 693,60	35,7%																																							
Van € 693,60 tot € 808,06	17,8%																																							
Vanaf € 808,06	16,4%																																							
Totaal	100,0%																																							
Huurprijsklasse	Aantal	Aandeel																																						
Tot € 454,47	247	2,3%																																						
Van € 454,47 tot € 650,43	3.067	28,3%																																						
Van € 650,43 tot € 697,07	3.606	33,3%																																						
Van € 697,07 tot € 879,66	2.717	25,1%																																						
Vanaf € 879,66	1.190	11,0%																																						
Totaal	10.827	100,0%																																						
4.1 Woonagenda De gemeente Amstelveen gaat een nieuwe Woonagenda opstellen. Eigen Haard en de Bewonersraad wordt gevraagd om advies te geven over het onderdeel waarin de sociale huur wordt besproken, maar ook over de grootte van de doelgroep.		●		😊	De gemeente Amstelveen heeft in 2024 een nieuwe woonvisie vastgesteld. Eigen Haard en de Bewonersraad Amstelveen zijn daar uitgebreid bij betrokken geweest.																																			

4.2 Woonruimteverdeling Op 16 januari 2023 treedt het nieuwe woonruimteverdeelsysteem in werking. Elk kwartaal wordt er geëvalueerd om te onderzoeken of het nieuwe systeem de gewenste doelen haalt. Deze evaluatie wordt teruggekoppeld in het tripartiteoverleg.	●	●		😊	Er is wel een nulmeting gedaan maar is er nog geen evaluatie uitgevoerd. Het is nog lastig om een evaluatie te doen omdat we nog maar kort op de nieuwe manier bezig zijn. Er is afgesproken om eerst de evaluatie vanuit WoningNet zelf af te wachten.
4.3 Jongerenhuisvesting 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 2021 iets meer dan 800 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.		●		😊	In de eerste 6 maanden van 2024 zijn er 133 woningen verhuurd aan jongeren met een tijdelijk 5-jaarscontract. Hiervan zijn er 55 naar jongeren uit Amstelveen gegaan. Eind 2023 is besloten om voor woningen die met een jongerencontract worden verhuurd te stoppen met loten bij. Dat is begin 2024 ingeregeld. Dat heeft geleid tot minder verhuringen aan jongeren uit Amstelveen.
4.4 Watercirkel Medio 2023 wordt dit project opgeleverd. Er komen dan tegelijk 182 woningen op de woningmarkt. 152 sociale huurwoningen en 30 middensegment huurwoningen. Er zijn slechts 21 oude huurders die terugkeren. Om de verhuur goed te laten verlopen stelt Eigen Haard, mede in overleg met de gemeente Amstelveen en de Bewonersraad, een verhuurplan op.		●		😊	Er is een verhuurplan voor de Aquariusflat opgesteld door Eigen Haard. Deze is gedeeld met de gemeente Amstelveen en de Bewonersraad. Met de gemeente Amstelveen zijn daarna aanvullende afspraken gemaakt over het aantal woningen dat met voorrang wordt aangeboden aan lokale woningzoekenden. De oplevering heeft eind 2023 / begin 2024 plaatsgevonden.

4.5 Vergunninghouders 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.	●	●	●	😊	Er zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van vergunninghouders. In 2024 zijn er in totaal 68 woningen verhuurd aan vergunninghouders.
4.6 Doorstroming naar middensegment 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. Als uitzondering op het beleid voor middeninkomens worden alleen huurders met een inkomen boven de € 69.575 (prijspeil 2023) toegewezen indien het doorstromers zijn die een sociale huurwoning achterlaten van Eigen Haard. Voor de verhuur van een woning in het middensegment wordt bij aanmelding deze volgorde gehanteerd: • Doorstromers sociale huurwoning in Amstelveen, met voorrang voor huurders van Eigen Haard. • Doorstromers sociale huurwoning Eigen Haard • Doorstromers vanuit andere gemeenten en andere corporaties • Instromers vanuit in Amstelveen (hieronder vallen alle andere situaties zoals: vrije sector huur, koop, inwonend) • Instromers vanuit andere gemeenten (hieronder vallen alle andere situaties zoals: vrije sector huur, koop, inwonend).		●		😊	Dit beleid is geïmplementeerd in het reguliere verhuur- en mutatieproces binnen Eigen Haard. Er wordt jaarlijks gerapporteerd over de gerealiseerde verhuringen in het jaarverslag woonruimteverdeling.

4.7 Verhuur middensegment 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.	●	●	●	😊	Het lukt steeds minder om de 60% Amstelveense doorstromers uit de sociale huur te halen vanwege een gebrek aan interesse. In 2024 zijn er 38 van de 71 middensegment verhuringen naar een Amstelveense doorstromer uit de sociale huur gegaan. Dat is 54% waarmee het percentage redelijk in de buurt komt van de 60%.
4.8 5% Maatwerk Eigen Haard informeert de gemeente Amstelveen en de Bewonersraad jaarlijks achteraf over de invulling van de vrije beleidsruimte van 5%.		●		😊	Eigen Haard heeft in de eerste 6 maanden van 2024 in totaal 15 woningen verhuurd met de maatwerkregeling. Dit is 3% van de totale verhuringen en dus nog onder het maximaal afgesproken percentage van 5%.
4.9 Tijdelijke huurcontracten 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.	●	●		😊	Vooralsnog werkt Eigen Haard niet met tijdelijke huurcontracten voor andere doelgroepen. Wel is sinds kort een flexcontract in gebruik genomen waarbij de huuropzegging wordt gebaseerd op de eindigheid van de omgevingsvergunning. Voor nu gebruiken wij dit contract voor een flexlocatie waar alleen jongeren wonen. In Haarlemmermeer wordt door een andere corporatie gewerkt met een doelgroepencontract. De evaluatie moet nog plaatsvinden. De toeleiding naar een woning is een belangrijke voorwaarde voor succes van deze contractvorm.
4.10 Leegstand 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.	●	●	●	😊	Dit beleid is geïmplementeerd in het reguliere verhuur- en mutatieproces binnen Eigen Haard.

4.11 Doelgroepenschema Partijen bespreken jaarlijks in het laatste kwartaal de te verwachte toewijzingen naar doelgroep in het volgende kalenderjaar. De toewijzingen worden per kwartaal gemonitord. Indien nodig wordt er in overleg met partijen gedurende het jaar bijgestuurd.	●	●	●	😊	Dit overleg vindt jaarlijks plaats in november/december waarna het doelgroepenschema wordt opgesteld. Deze is ook voor 2024 opgesteld.
4.12 Van Groot naar Beter – communicatie Partijen gaan een inspanningsverplichting aan om de regeling van Groot naar Beter onder zoveel mogelijk huurders onder de aandacht te brengen door verschillende communicatiemiddelen in te zetten.	●	●	●	😐	Er is contact geweest tussen de gemeente Amstelveen, Eigen Haard en de Bewonersraad. Daar is uitgekomen dat we in verband met de herhuisvestingsopgaven vanuit een aantal renovatieprojecten hier niet extra op zouden inzetten. Inmiddels is de hoogste piek weer geweest en kan deze afspraak weer opgepakt worden. In de uitvoeringsagenda van de Woonzorgvisie is meegenomen om in 2024 een informatiemarkt voor ouderen te organiseren. Dat is niet gelukt.
4.13 Van Groot naar Beter – gelijkblijvende huur Huurders van Eigen Haard die in het kader van de regeling ‘Van Groot naar Beter’ verhuizen behouden hun huidige netto huurprijs. De nieuwe huur zal niet hoger zijn dan de huidige netto huurprijs. Voor nieuwbouw kunnen andere voorwaarden gelden.		●		😊	Dit beleid is geïmplementeerd in het reguliere verhuur- en mutatieproces binnen Eigen Haard.

4.14 Invulling 30% lokale ruimte Voor bovengenoemde jaren wordt de 30% lokale ruimte gevuld door toewijzing met voorrang aan: • Maatwerk Wonen voor 28-34 jarigen (20 woningen per jaar); • Voorrangsregel voor zorg- en onderwijsmedewerkers (20 woningen per jaar); • Lokale 'Voorrang voor Amstelveners' (afhankelijk van het aantal mutaties); • Van Groot naar Beter (streven naar 10 woningen per jaar); • Wonen met dienstverlening. De voorrangcomplexen zoals deze tot begin 2020 werden ingezet, zijn geschrapt ten gunste van een algemene voorrangsregeling 'toewijzing op maat' voor Amstelveners.	•	•		😊	Dit is zo meegenomen in het doelgroepenschema. Er vindt daarnaast regelmatig overleg plaats tussen de gemeente Amstelveen en Eigen Haard om waar nodig de prognoses bij te stellen. In 2024 is 23% in de lokale ruimte verhuurd.
4.15 Van Groot naar Beter – woningtype De gemeente Amstelveen bepaalt in 2021 aan welke woningtype er een tekort is en dus welke huurders gebruik mogen maken van de regeling Van Groot naar Beter. Huurders van Eigen Haard die in het kader van de regeling Van Groot naar Beter' verhuizen behouden hun huidige netto huurprijs. De nieuwe huur zal niet hoger zijn dan de huidige netto huurprijs. Voor nieuwbouw kunnen andere voorwaarden gelden.	•			😊	Er is overleg geweest om de regeling gelijk te trekken met andere gemeenten in de regio. Dat is niet gelukt dus is besloten om het bij het oude te laten. Dit wordt meegenomen bij de nieuwe prestatieafspraken. Wat wel geregeld is dat de oude huur ook bij nieuwbouw meegenomen kan worden. Essentieel is de vraag over de doelstelling. Is VGNB bedoeld om grote woningen vrij te spelen óf is VGNB bedoeld om ouderen functioneel passender te laten wonen?
4.16 Van Groot naar Beter - regionale inzetbaarheid De gemeente gaat in overleg met de omliggende Amstelland Meerlanden gemeenten om het mogelijk te maken dat huurders met gebruikmaking van de regeling naar één van deze omliggende gemeente te kunnen verhuizen.	•			😊	Dit wordt opgepakt samen met prestatieafpraak 4.12.

5.1 Passende huisvesting kwetsbare doelgroepen Partijen spannen zich in passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen (zoals bijvoorbeeld daklozen, ex-bewoners van jeugdinstellingen, vormen van maatschappelijke opvang, voormalig bewoners begeleid wonen complexen) te realiseren. Naar verwachting worden het Masterplan Dakloosheid en het Regio-plan Doordecentralisatie MO/BW Amsterdam-Amstelland eerste kwartaal 2021 vastgesteld. 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-), jongvolwassen (28-) en alleenstaande ouders. Hierover worden zowel lokaal als regionaal afspraken gemaakt.	●	●	●	😊	Amsterdam en de regiogemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder Amstel en Uithoorn zijn, in afstemming met de corporaties, een werkwijze aan het uitwerken hoe inwoners van deze gemeenten die zijn opgevangen in de maatschappelijke opvang weer terugstromen naar de gemeente van herkomst. In deze overleggen is wel al benoemd dat er ook andere groepen zijn die ook begeleid zelfstandig moeten wonen maar dit vraagstuk is nog even geparkeerd naar een later moment. Amstelveen heeft wel toegezegd ook alvast een Laatste Kanstraject vorm te geven omdat daarvoor wel al de zorg bij HVO was ingekocht. De voorrang op de woonruimteverdeling wordt nu ook geregeld in de Huisvestingsverordening.
5.2 Herstel in eigen woning De gemeente, zorgpartijen en Eigen Haard ontwikkelen een gezamenlijke aanpak voor herstel in de eigen woning voor mensen die uit een GGZ instelling komen.	●	●		😊	Wordt meegenomen in overleg over uitwerking Woonzorgvisie.
5.3 Woonzorgvisie In 2022 is door de gemeente Amstelveen de Woonzorgvisie Ouderen 2022-2040 vastgesteld. In 2023 wordt een uitvoeringsagenda opgesteld. Hierin worden Eigen Haard en de Bewonersraad actief betrokken.	●	●	●	😊	De Woonzorgvisie is door de gemeente Amstelveen opgesteld. Eigen Haard en de Bewonersraad zijn er bij betrokken geweest middels een onderzoek via onderzoeksbureau Companen. In 2023 zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd voor de verdere uitwerking. Eigen Haard neemt deel in diverse projectgroepen.

5.4 Renovatie – nieuwbouw 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.	•	•	•	😊	Op het moment dat er sprake is van een renovatie- of nieuwbouwontwikkelingen stelt Eigen Haard een woningbouwprogramma op. Als onderlegger hiervoor wordt een analyse van de doelgroepen uitgevoerd.
5.5 Toegankelijkheid Afhankelijk van de actuele vraag van zittende bewoners wordt een toegankelijkheidsprogramma voor de woningen in de woon-servicezone gemaakt en bij renovaties of nieuwbouw van appartementencomplexen met lift wordt ernaar gestreefd de woningen rollator-toegankelijk te maken, een scootmobiel stalling te realiseren en elektrische deuropeners geplaatst. Eigen haard spant zich in om bij renovatie of nieuwbouw van haar woningvoorraad het gebouw rolstoeltoegankelijk te maken.		•		😊	De eisen met betrekking tot toegankelijkheid zijn meegenomen in het standaardprogramma van eisen dat Eigen Haard en zijn afhankelijk van de locatie en de doelgroep.

5.6 Wonen met dienstverlening

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 168-378*	106
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 dit complex vindt mogelijk een renovatie plaats, die mogelijk gevolgen heeft voor de verhuur aan de huidige doelgroep

●

●



Een deel van het complex Kringloop 168-378 wordt na renovatie niet langer met voorrang aan de doelgroep "Wonen met dienstverlening" verhuurd. De nieuw tabel ziet er als volgt uit:

Complex	Aantal
Kringloop 168-272	53
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	496

Als seniorenwoningen worden geadverteerd kunnen alleen kandidaten met een passend inkomen reageren. Via zelf reageren zul je dus geen kandidaten krijgen die geen passend inkomen hebben. Alleen als Eigen Haard kandidaten direct bemiddelt is er de mogelijkheid om de huurprijs naar beneden aan te passen.

5.7 Afstemming en privacy

Bij het huisvesten van (kwetsbare) doelgroepen is meer nodig op het gebied van zorg en ondersteuning. Denk aan indicatiestelling, urgentieverlening, sociaal beheer etc. Dit vereist een goede afstemming tussen alle partijen. Speciale aandacht moet hierbij zijn voor de bescherming van de privacy van huurders. Eigen Haard werkt volgens de regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming en gaat er van uit dat deze regels, voor zover dat nog niet gebeurd is, in nog af te sluiten convenanten met de gemeente Amstelveen worden gerespecteerd.

●

●



Er is een convenant gegevensuitwisseling tussen Eigen Haard en de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer afgesloten in 2018 welke nog steeds voldoet aan de vereisten van de AVG.

5.8 Gemeenschappelijke ruimten 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.		•		😊	De gemeenschappelijke ruimten in complexen met zorgwoningen blijven gehandhaafd. Bij renovatie- of nieuwbouwcomplexen worden, afhankelijk van de doelgroep, gemeenschappelijke ruimten gerealiseerd. Hierbij gaat de voorkeur van Eigen Haard er naar uit dat deze door een maatschappelijke instelling worden beheerd.
5.9 Belklus Partijen zetten zich in voor de handhaving van het huidige niveau van financiële ondersteuning van de buurtbemiddeling en Belklus.	•	•		😊	De Belklus heeft in 2024 wederom financiële ondersteuning gehad van zowel Eigen Haard als de gemeente Amstelveen.
5.10 Afsprakenkader De huidige afspraken met Eigen Haard, RIBW en OTT worden geëvalueerd en daar waar nodig aangepast. Het gebruik van omklapcontracten, Housing First en bijvoorbeeld Onder de Pannen worden hierbij betrokken. Afspraken over tweede of derde kansbeleid c.q. Housing First worden opgesteld. De gemeente Amstelveen neemt hiertoe het voortouw.	•	•		😊	Er loopt een programma over met diverse gemeenten om de regelingen op elkaar af te stemmen.
6.1 Nieuwbouw Alle nieuwbouwwoningen die Eigen Haard realiseert hebben een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van minimaal 0,4. Vanaf 1-1-2021 zullen deze minimaal voldoen aan de 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 nieuwbouw van Eigen Haard is aardgasvrij en voldoet aan het dan geldende bouwbesluit (BBL).

6.2 Sloop/nieuwbouw en renovatie

Eigen Haard streeft ernaar om in de periode 2021-2025 in totaal 456 woningen te renoveren. De realisatie is mede afhankelijk van het verkrijgen van instemming van de huurders. Hiernaast verwachten we de komende jaren steeds meer renovaties in onbewoonde staat in verband met nieuwe aanpassingen op het gebied van comfort en leefbaarheid.

Complex	Woningen
Benderslaan 39-139	51
Kringloop 168-378	106
Lindenlaan 190-332	72
Smeenklaan 2-80	79
Watercirkel 372-666	148
Totaal	456

●



De planontwikkeling en of bouw van alle genoemde renovatieprojecten is gestart. Het complex aan de Watercirkel (Aqua-riusflat) is eind 2023 / begin 2024 opgeleverd. Aansluitend zal worden gestart met de renovatie van het complex aan de Benderslaan. Het complex Kringloop 168-378 is in Q4 2024 opgeleverd.

6.3 Bestaande voorraad

Eigen Haard grijpt natuurlijke momenten aan om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Dat is bij renovatie, groot onderhoud, bij mutatie en bij planmatig onderhoud. Dit doet Eigen Haard ook in de kansrijke buurten: Elsrijk Oost, Heldenbuurt, Zeestratenbuurt, Boekenbuurt, Operabuurt en Stadshart.

Hoe de woningen hier aardgasvrij gemaakt gaan worden, wordt nader uitgewerkt in de wijkuitvoeringsplannen, waarin de Warmtemotor een actieve rol zal spelen. 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.

●



Alle genoemde uitgangspunten zijn belegd in diverse processen binnen Eigen Haard.

• Eigen Haard werkt met voorrang de EFG-labels weg en voert renovatie- en verduurzamingsprojecten uit die direct of in meerdere stappen leiden tot minimaal label B (NTA8800 methodiek). • De prioriteit ligt op het wegwerken van de EFG-labels ultimo 2028 zoals is vastgelegd in de landelijke prestatieafspraken. 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. • 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. • Eigen Haard streeft ernaar zo veel mogelijk gebruik te maken van circulaire materialen. • 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 we veel moeten leren en doen dat samen met marktpartijen en kennisinstellingen zoals Hogescholen en Universiteiten. Ook de gemeenten zien wij als partner in dit leertraject. • Eigen Haard hanteert een materialenlijst, waar de materialen ontstaan die gebruikt worden bij het onderhoud. • In het woningwaarderingssysteem gaan woningen met een slecht energielabel minpunten krijgen. Hierdoor kan de huur lager uitvallen. In Amstelveen krijgen de meeste woningen, net zoals andere woningen in het werkgebied van Eigen Haard, relatief veel punten vanwege hoge WOZ-waarde en aantrekkelijke ligging. Een lagere huur is daarom, ondanks minpunten, meestal niet aan de orde. Daarom gaan partijen					
---	--	--	--	--	--

in gesprek met elkaar om te onderzoeken op welke manier we de woningen met een slecht energielabel toch blijvend betaalbaar kunnen aanbieden Afspraken over het algehele huurbeleid en huuraanpassing worden daarbij gemaakt met de huurderskoepel Alert.					
6.4 Kwaliteitsnorm 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).	●	●	●	😊	Op dit punt is nog geen actie ondernomen. Eigen Haard zal het initiatief nemen om een bespreking te arrangeren. Er zijn bij Eigen Haard twee vastgoedprogrammeurs geworven die op complexniveau de gewenste technische maatregelen (onderhoud / renovatie / duurzaamheid) coördineren. Het voorstel is om vanuit Eigen Haard een presentatie te houden van de nieuwe werkwijze.
6.5 Bestaande bouw Om de bestaande bouw meer klimaatadaptief te maken gaan partijen gezamenlijk aan de slag om bewoners te stimuleren hun tuinen weer groen te maken, de betegeling te verwijderen en de daken van de schuren groen te maken. Dit gaan partijen faciliteren door: • het uitschrijven van een Challenge voor bewoners en Bewonerscommissies; • het ophalen van de oude betegeling door de gemeente; • de subsidieregeling Groene daken onder de aandacht te brengen.	●	●	●	😊	Deze afspraak is opgepakt tussen de gemeente Amstelveen en Eigen Haard op meerdere onderdelen. Bijvoorbeeld extra aandacht voor complexen waar nog verduurzaming moet plaatsvinden. Ook is er aandacht voor de vergroening van tuinen bij eengezinswoningen. Voor de Aquariusflat is bestuurlijk afgesproken om na de renovatie de ruimte rondom de flat gezamenlijk te vergroenen.
6.6 Energieadvies Eigen Haard vindt het belangrijk huurders te stimuleren bewust om te gaan met energie. Dit doen we voor betaalbare woonlasten én het milieu. Naast verduurzaming van de woning heeft het gedrag ook veel invloed op het energiegebruik.		●		😊	Al deze afspraken zijn geïmplementeerd in de reguliere processen binnen Eigen Haard.

• Na een renovatie- of verduurzamingsproject wordt na oplevering energieadvies gegeven. • De wijkbeheerders zijn getraind om als energiecoach advies te geven aan individuele huurders. • In samenwerking met de stichting !Woon worden op afspraak energiecoaches ingezet. De samenwerking met de energiecoaches van de gemeente wordt afgestemd.					
6.7 Voorlichting huurders 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.		•		😊	Op het moment dat er nieuwe technieken worden toegepast wordt er voorafgaand aan de oplevering er van een plan gemaakt hoe de bewoners begeleid worden bij het gebruik.
6.8 Zonnepanelen Partijen bevorderen de toepassing van zonnepanelen op daken van complexen van Eigen Haard: • Individuele huurders kunnen, na toestemming, op basis van het Zelf Aangebrachte Voorziening-beleid zelf energie-besparende 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 werkt samen met Wocozon voor het plaatsen van zonnepanelen. Dat gebeurt standaard bij renovatie- en verduurzamingsprojecten. Ook is er op diverse plekken een complexgewijze aanpak geweest waar zonnepanelen aan de zittende huurders zijn aangeboden.

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.					
6.9 Subsidie die voor groene daken 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.	●	●		😊	In Het Eigen Haard magazine van juni 2022 is de subsidie-regeling onder de aandacht gebracht van de huurders in Amstelveen.
6.10 Afvalinzameling 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.	●	●	●	😊	Wordt continu opgepakt door de gemeente, maar niet specifiek gericht op de sociale huur. In volgende afspraken er op letten dat er alleen afspraken gemaakt worden die specifiek voor het bezit van Eigen Haard gelden.
6.11 Samenwerking 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.	●	●	●	😊	Deze overleggen vinden voornamelijk plaats op projectniveau met de direct betrokkenen.

6.12 Instemming huurders 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.	●	●	●	😊	Op het moment dat dit zich voordoet vindt er overleg plaats. In 2024 is dit niet nog niet het geval geweest.
6.13 Externe communicatie Bewonersraad en gemeente ondersteunen Eigen Haard waar mogelijk bij de communicatie naar bewoners over het verduurzamingsprogramma en -projecten.	●	●	●	😊	Deze afspraak loopt, geen actie noodzakelijk.
6.14 Woonlastenmodel Eigen Haard zet bij renovatieprojecten het woonlastenmodel in. Hierbij worden huurders vroegtijdig geïnformeerd over de woonlasten na renovatie van hun woning.		●		😊	Eigen Haard hanteert het woonlastenmodel. Dit model wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van data van het Nibud.
6.15 Atrivé verbeterplan Partijen blijven in het tripartite bestuurlijk overleg met elkaar in gesprek over de thema's uit het verbeterplan van Atrivé. Dit zijn de volgende: • het delen en bespreken van de aandachtscomplexen en samen bepalen wat er nodig is; • goede zorgvuldige en tijdige communicatie van toekomstige plannen voor de woning naar bewoners; • heldere aanspreekpunten voor bewoners, vooral bij aandachtscomplexen;	●	●	●	😊	Dit onderwerp komt regelmatig terug in het tripartite bestuurlijke overleg.

• goede klachtenanalyse per complex; • kwaliteit van de dienstverlening is een blijvend aandachtspunt; • afstemming persberichten.																																																				
6.16 Wegwerken EFG-labels • Eigen Haard conformeert zich aan de landelijke prestatie-afspraken waarin is afgesproken om in 2028 geen woningen met een EFG-label meer te hebben met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE. • De energielabels zijn deels gebaseerd op de oude NEN7120 en de nieuwe NTA8800 methodiek. De verdeling qua energielabels in Amstelveen is per 1 januari 2023 als volgt:<table><tr><th>Label</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th><th>D</th><th>E</th><th>F</th><th>G</th></tr><tr><td>Aantal</td><td>3.307</td><td>1.808</td><td>3.574</td><td>959</td><td>468</td><td>299</td><td>367</td></tr><tr><td>Aandeel</td><td>30,7%</td><td>16,8%</td><td>33,1%</td><td>8,9%</td><td>4,3%</td><td>2,8%</td><td>3,4%</td></tr></table> • Eigen Haard werkt voor de bepaling van het energielabel met de nieuwste rekenmethode NTA8800. Deze gegevens gebruikt Eigen Haard, in overleg met de gemeente Amstelveen en de Bewonersraad, om te sturen op complexen waar verduurzaming het meest nodig is. We gebruiken hiervoor prelabels zodat we sturen volgens de nieuwste rekenmethode. Incidenteel gebruiken we afgemelde labels wanneer een prelabel nog niet beschikbaar is. • Jaarlijks wordt voor het eerste bestuurlijke tripartite overleg door Eigen Haard een overzicht opgesteld van de voortgang van het wegwerken van de EFG-labels.	Label	A	B	C	D	E	F	G	Aantal	3.307	1.808	3.574	959	468	299	367	Aandeel	30,7%	16,8%	33,1%	8,9%	4,3%	2,8%	3,4%	•			De uitvoering van de huidige geplande duurzaamheidsprojecten lopen op schema zoals afgesproken. In de landelijke prestatie-afspraken is opgenomen om ultimo 2028 geen EFG-woningen meer te hebben. Alle nog aan te pakken complexen zijn in de planning gezet. De verdeling qua energielabels in Amstelveen was per 1 januari 2024 als volgt: <table><tr><th>Label</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th><th>D</th><th>E</th><th>F</th><th>G</th></tr><tr><td>Aantal</td><td>3.618</td><td>1.802</td><td>3.331</td><td>1.121</td><td>523</td><td>233</td><td>199</td></tr><tr><td>Aandeel</td><td>33,4%</td><td>16,6%</td><td>30,8%</td><td>10,4%</td><td>4,8%</td><td>2,2%</td><td>1,8%</td></tr></table> In januari 2025 wordt een nieuw overzicht gepresenteerd.	Label	A	B	C	D	E	F	G	Aantal	3.618	1.802	3.331	1.121	523	233	199	Aandeel	33,4%	16,6%	30,8%	10,4%	4,8%	2,2%	1,8%
Label	A	B	C	D	E	F	G																																													
Aantal	3.307	1.808	3.574	959	468	299	367																																													
Aandeel	30,7%	16,8%	33,1%	8,9%	4,3%	2,8%	3,4%																																													
Label	A	B	C	D	E	F	G																																													
Aantal	3.618	1.802	3.331	1.121	523	233	199																																													
Aandeel	33,4%	16,6%	30,8%	10,4%	4,8%	2,2%	1,8%																																													

- De woningen die we in 2023 en 2024 complexmatig aanpakken, onder voorbehoud van instemming 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE, zijn: - Amstelland e.o. (VVE Amstelland 1) - Amstelland e.o. (VVE Amstelland 2) - Amstelland e.o. (VVE St Joseph) - Boogschutter 1-229 - Eleanor Rooseveltlaan 227-253 - Jungfrau 2-160 - Klipper 1-61 - Monte Rosa 2-200 - Oostermeerweg 21-33 - Oude Karselaan 44-88 - Rembrandtweg / Frans Halslaan e.o. - Rembrandtweg 221-303 e.o. - Rembrandtweg 222-292 - Op het moment dat de huidige labelsystematiek NTA-8800 verandert en daarmee de bepaling van de energielabels, zal de afspraak om in 2028 geen woningen met een EFG-label meer te hebben worden herzien.					
6.17 Planmatig Onderhoud Eigen Haard streeft ernaar om in 2023 bij 3.902 woningen in 75 complexen planmatig onderhoud uit te voeren. Dit gaat om werkzaamheden zoals schilder-, gevel- en dakwerkzaamheden, het onderhouden van installaties zoals CV's en liften. Het planmatig onderhoud vindt plaats op natuurlijke momenten en hierbij worden verduurzamingsmaatregelen zoveel mogelijk meegenomen.					Het planmatig onderhoud is uitgevoerd zoals gepland. Voor 2024 zijn geen nieuwe afspraken gemaakt.

6.18 Warmtemotor Vooruitlopend op de wijkgerichte aanpak hebben in het Klimaat-akkoord Aedes, VNG, IVBN, Vastgoed Belang, Bouwend Nederland, Techniek Nederland, Netbeheer Nederland, Energie Nederland en de warmtebedrijven afgesproken om zo snel mogelijk bestaande woningen te verduurzamen via de Startmotor huursector. Overigens wel onder voorwaarde dat er aanpassingen in de verhuurdersheffing plaatshebben, welke de broodnodige investeringsruimte moet vergroten. Om die gesprekken te ondersteunen, hebben warmtebedrijven en corporaties het zogenoemde Startmotorkader ontwikkeld, waarmee partijen op projectniveau gezamenlijk sneller tot afspraken kunnen komen. In lijn met deze landelijke afspraken zijn de gemeente, Eigen Haard en Eneco in gesprek over de ontwikkeling van de warmtemotor Amstelveen. Inzet is om langs het bestaande net een significant aantal woningen versneld van het aardgas te halen en op stadswarmte aan te sluiten in de periode 2020-2030. De inzet van de gemeente is om vanuit de publieke verantwoordelijkheid de laagst maatschappelijke kosten voor de stad te bepleiten voor het behalen van CO2 reductie in de warmtetransitie. Voor Eigen Haard is het uitgangspunt dat - binnen de huidige wet- en regelgeving - haar woningen tegen zo laag mogelijke additionele kosten worden aangesloten. De kosten voor bewoners mag niet toenemen ten opzichte van de gassituatie. De warmtemotor concentreert zich in eerste instantie op de kansrijke wijken die in de Transitievisie Warmte (2020) worden benoemd en de complexen waarvan Eigen Haard voor 100% eigenaar is.	●	●		😊	Eigen Haard heeft met Eneco in 2021 een intentieovereenkomst afgesloten om samen te werken bij het aardgasvrij maken van complexen in Amstelveen Noord. De eerste bijeenkomsten met de bewoners zijn in 2023 geweest en afhankelijk van de 70% goedkeuring van de bewoners worden de projecten uitgevoerd. Bij een van de flats aan de Jeanne d'Arclaan is de 70% begin 2024 behaald. Door de gestegen kosten van het vastrecht wordt het steeds lastiger om de bewoners mee te krijgen. Dit is een landelijk probleem.
---	---	---	--	---	--

7.1 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 deze afspraak was geen actie noodzakelijk.
7.2 Wijkgerichte benadering 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.	●	●	●	😊	De woningcorporaties in de MetropoolRegio Amsterdam hebben een gezamenlijk onderzoek onder alle huurders uitgezet. De resultaten zijn gepresenteerd. Er is veel informatie beschikbaar op buurtniveau. Dat is iets wat we tot op heden nog niet zo uitgebreid hadden. Deze data vormen een goede input voor de verdere uitwerking van deze prestatieafpraak.
7.3 Jaarlijkse schouw Eigen Haard voert jaarlijks in de complexen met bewonerscommissie een complexschouw uit. De gemeente Amstelveen organiseert wijkshouwen. Daarbij dienen de wijkbeheerder van Eigen Haard, de relevante bewonerscommissie(s), handhaving gemeente, politie en brandweer aanwezig te zijn. De gemeente faciliteert de aanwezigheid van laatstgenoemden. De geconstateerde punten uit de schouwen worden adequaat afgehandeld.	●	●	●	😊	Eigen Haard voert de complexschouwen uit en de gemeente Amstelveen de wijkshouwen. Het is gebleken dat het niet zinvol is als een medewerker van de gemeente meeloopt bij een schouw van Eigen Haard en vice versa. Er is een werkafspraken gemaakt om elkaar op de hoogte te houden van de uitkomsten van de schouwen en waar nodig gezamenlijk op te trekken in de opvolging. Een aandachtspunt is hoe er geschouwd wordt in complexen waar geen bewonerscommissie is.

7.4 Veiligheid Bij nieuwbouw, groot onderhoud, en renovaties zal het Politie-keurmerk 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.	●	●		😊	Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is voor de onderdelen waar Eigen Haard directe invloed op heeft opgenomen in het programma van eisen.
7.5 Wateroverlast Door het verhardten van tuinen krijgen straten en rioleringen bij hevige regen meer te verwerken. Eigen Haard verhardt zelf geen tuinen. Eigen Haard zal huurders met een tuin informeren over de nadelen van het verhardten van tuinen en huurders met een verharde tuin actief aansporen de tuin groener te maken. De gemeente Amstelveen doet dit in algemene zin voor alle inwoners. Eigen Haard gaat in 2021 onderzoeken of het vergroenen van tuinen kan worden opgenomen in een bijlage van het huurcontract. Het mutatiemoment van een woning wordt zoveel mogelijk benut om stenen tuinen te vergroenen. Dit doet Eigen Haard in samenwerking met de Bewonerscommissie, door afspraken te maken met de nieuwe huurder en mogelijk nog de inzet van de oude bewoner.		●		😊	Bij mutatie worden de huurders gewezen op het vergroenen van de tuinen. Het kan helaas niet afgedwongen worden. Juridisch kan wel het een en ander geregeld worden, maar ook hier zitten de nodige haken en ogen aan. Met name als het gaat over de verdeling van de kosten die er mee gemoeid is. Vooralsnog is dit dus geen optie.
7.6 Woonoverlast In 2021 wordt een AVG-proof convenant afgesloten waarin afspraken worden vastgelegd om tot een gezamenlijke aanpak te komen van (ernstige) woonoverlast. Hierbij dient de Amsterdamse treiteraankpak als voorbeeld.	●	●		😊	Het gaat hier over het afsluiten van een convenant gegevensverwerking ten behoeve van het sociaal team in de gemeenten. Aalsmeer en Amstelveen en partners. Het heeft lang geduurd, maar het convenant is in februari 2023 ook door Eigen Haar ondertekend.

7.7 Woonfraude In 2020 hebben Eigen Haard en de gemeente Amstelveen samengewerkt aan een nieuwe datagedreven aanpak van woonfraude in het kader van project Schijnwerper. Hierin wordt meer gekeken naar een of twee buurten per jaar, maar wordt gekeken naar alle woningen van Eigen Haard in de gemeente Amstelveen. Voor deze nieuwe samenwerking is inmiddels ook een document opgesteld als aanvulling op het convenant Schijnwerper en is gestart met de nieuwe werkwijze. In 2021 willen we hier verder vorm aan geven en toewerken naar een nieuwe structurele gezamenlijke aanpak.	●	●		😊	Er is de afgelopen jaren gebleken is dat overtredingen vooral BRP-gerelateerd zijn. Daardoor is de focus binnen de gemeente Amstelveen hier heen verschoven. Er wordt onderzocht of en in welke mate het project Schijnwerper in de wijk in de toekomst wordt voortgezet.
8.1 Bestuurlijk overleg Partijen hebben minimaal tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg waarin over strategische zaken wordt gesproken.	●	●	●	😊	Voor deze afspraak is geen aanvullende actie noodzakelijk. In 2024 is meerdere keren een bestuurlijk overleg geweest.
8.2 Ambtelijk overleg 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.	●	●	●	😊	Voor deze afspraak is geen aanvullende actie noodzakelijk. In 2024 is meerdere keren een ambtelijk overleg geweest.

8.3 Informatie delen 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.	●	●		😊	Voor deze afspraak is geen aanvullende actie noodzakelijk.
8.4 Samenwerking en communicatie 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.	●	●	●	😊	Voor deze afspraak is geen aanvullende actie noodzakelijk.
8.5 Tussentijdse evaluatie In september 2021 en maart 2022 worden de prestatieafspraken 2021-2024 tussentijds ambtelijk geëvalueerd. Waar nodig vindt bijsturing plaats die bestuurlijk wordt afgestemd in een tripartite overleg. In september 2022 wordt in een tripartite bestuurlijk overleg de voortgang van de prestatieafspraken besproken en kunnen de jaarafspraken voor de komende twee jaar (2023 en 2024) worden bijgesteld en kunnen er indien gewenst nieuwe jaarafspraken worden toegevoegd.	●	●	●	😊	De tussentijdse evaluatie 2024 is opgesteld en wordt besproken in het bestuurlijk overleg in het najaar.

8.6 Verslaglegging Eigen Haard brengt in mei 2021 een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2020. Hiervan maken onderdeel uit: • De resultaten op het gebied van woonruimteverdeling: verhuringen naar huurprijsklasse, wachttijd, aanbiedingsresultaat, directe bemiddelingen, herkomst, huishoudenssamenstelling, inkomen en leeftijd van nieuwe huurders. • De samenstelling van het bestand aan actief woningzoekenden naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling. • De planning en uiteindelijke invulling van de vrije beleidsruimte in de gemeente Amstelveen. • De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijs-categorieën en de resultaten van de huurverhoging in 2020.		•		😊	De rapportage woonruimteverdeling over 2023 is door Eigen Haard opgesteld en op ambtelijk niveau gedeeld. Het jaarverslag is nog niet besproken in het bestuurlijke tripartiteoverleg.
9.1 Looptijd afspraken Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2025. Zij treedt in werking met ingang van 1 januari 2021. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover de drie partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.	•	•	•	😊	Geen actie noodzakelijk op deze prestatieafpraak.
9.2 Werkingsgebied Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Amstelveen gelegen woningbezit van Eigen Haard (of haar rechtsopvolgers).	•	•	•	😊	Geen actie noodzakelijk op deze prestatieafpraak.

9.3 Disclaimer

De in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten en getallen zijn vastgelegd voor zover partijen naar huidig inzicht redelijkerwijs kunnen waarnemen, vaststellen of veronderstellen. Belangrijke afwijkingen vanwege rijksbeleid, aannames, belangrijke wijzigingen in omstandigheden en inzichten en de consequenties daarvan en gevolgtrekkingen daaruit zijn onderwerp van bestuurlijk overleg. Dat kan bijvoorbeeld ook gelden voor aanbiedingsafspraken, als gevolg van de herziening van de Huisvestingswet of de vaststelling van nieuw Woonbeleid door de gemeenteraad van de gemeente Amstelveen.



Geen actie noodzakelijk op deze prestatieafpraak.