

Prestatieafspraken

2025-2028

Amstelveen

Gemeente  Amstelveen



Inhoud

1.	Inleiding	1
2.	Beschikbaarheid	3
3.	Betaalbaarheid	7
4.	Bijzondere doelgroepen	9
5.	Sociaal beheer	13
6.	Woonruimteverdeling	15
7.	Duurzaamheid	16
8.	Samenwerking	19
9.	Slotbepalingen	20

1. Inleiding

Introductie

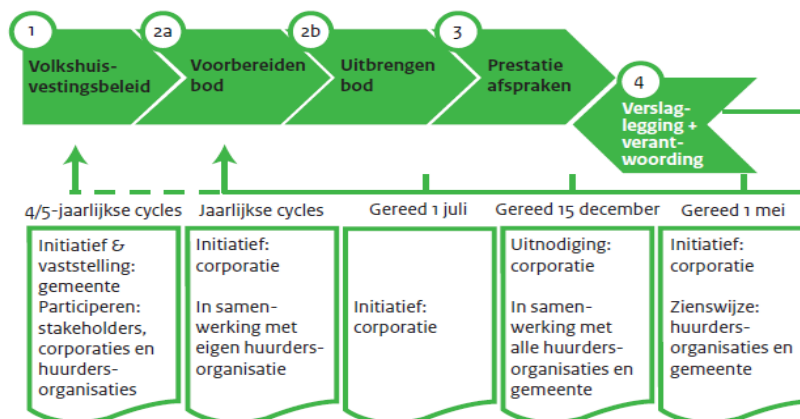
Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg gehad in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

Opzet en proces prestatieafspraken

In de Woningwet zijn geen specifieke vormvereisten vastgelegd voor de prestatieafspraken. Wel zijn er een aantal thema's genoemd die in ieder geval terug moeten komen. Dit zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- Huisvesting van specifieke groepen
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Liberalisatie en verkoop

Het proces om te komen tot prestatieafspraken ziet er schematisch als volgt uit:



In het voorjaar van 2024 hebben de drie partijen de afgelopen periode geëvalueerd. Het werken met meerjarige prestatieafspraken bevalt goed evenals de tripartite bestuurlijk overleggen er over. Voor de komende periode worden weer meerjarige afspraken gemaakt die aansluiten op de volkshuisvestelijke visie van de gemeente Amstelveen. Eigen Haard heeft daar een bod op uitgebracht. Op basis van de gemeentelijke woonvisie, de gemeentelijke nota passend en betaalbaar wonen, het bod van Eigen Haard en de inbreng vanuit de Bewonersraad zijn op bovenstaande thema's nieuwe prestatieafspraken opgesteld.

Speelveld

In Amstelveen hebben de volgende spelers een rol bij het maken van deze prestatieafspraken: Eigen Haard, Bewonersraad Amstelveen en de gemeente Amstelveen.

Eigen Haard

Eigen Haard is met 10.907 woningen actief in Amstelveen om de huishoudens met een laag- of middeninkomen goed en betaalbaar te huisvesten. De stad, de wijk en het huis waarin je woont, bepaalt mede hoe het je vergaat in het leven. Daarom wil Eigen Haard zoveel mogelijk mensen een plek geven om te wonen in een duurzaam en goed huis in een prettige buurt.

In april 2024 heeft Eigen Haard het jaarlijkse bod toegestuurd aan de gemeente Amstelveen en de Bewonersraad Amstelveen. In dit bod geeft Eigen Haard aan wat zij in 2025, met een doorkijk naar de jaren daarna, concreet wil gaan bijdragen aan het realiseren van de speerpunten uit de gemeentelijke woonvisie 2023-2030.

Bewonersraad Amstelveen

De Bewonersraad Amstelveen toetst de ambities en het beleid van zowel Eigen Haard als de gemeente Amstelveen op lokaal niveau aan de wensen van de huurders. Zij vertegenwoordigen alle huurders van Eigen Haard in de gemeente Amstelveen. Op bovenlokaal niveau worden de belangen behartigd door Alert.

Gemeente Amstelveen

De gemeente Amstelveen heeft het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid opgesteld. In dat beleid geeft zij de speerpunten aan op het gebied van wonen. Deze gemeentelijke woonvisie 2023-2030 vormt de basis voor de prestatieafspraken die gemeente Amstelveen, huurdersverenigingen en corporaties met elkaar maken over de lokale woonopgave.

2. Beschikbaarheid

Nieuwbouw

Ambitie

Eigen Haard is op meerdere locaties in de gemeente Amstelveen actief met de realisatie van nieuwe sociale en middensegment huurwoningen. Voor de periode tot en met 2028 staat al een aantal projecten gepland met bij elkaar zo'n 200 woningen. Gezien het beleid van de gemeente Amstelveen om op nieuwe ontwikkellocaties in te zetten op 20% sociale huur door een toegelaten instelling, is de verwachting dat er nog meer projecten gaan volgen. Eigen Haard wil in principe alle nieuwe sociale huurwoningen in Amstelveen realiseren en beheren. We vinden het belangrijk om met elkaar goed te kijken naar doelgroepen en de huurprijsstelling van nieuwbouwprojecten.

Woningen voor middeninkomens vinden wij ook belangrijk omdat veel woningzoekenden vaak tussen wal en schip vallen (te hoog inkomen voor sociale huur en te laag voor een koopwoning). Daarnaast vinden we middensegment goed voor de leefbaarheid in buurten en zorgt aanbod van middensegment voor de broodnodige doorstroming. De ambitie is om met name ook in nieuwbouw ook in te zetten op de bouw van middensegment huurwoningen.

Afspraak 2.1

Prioritering doelgroepen en inzet partijen

De vraag naar sociale huurwoningen is groot. Het is daarom belangrijk dat er zo veel en zo snel mogelijk nieuwe woningen gerealiseerd worden, met name voor die doelgroepen die het moeilijk hebben. Dat zijn de starters op de woningmarkt en de reguliere woningzoekende één- en tweepersoonshuishoudens. Om doorstroming te stimuleren is ook de bouw van voor senioren geschikte woningen nodig. Om snel te kunnen bouwen is inzet van alle partijen nodig. Eigen Haard als het gaat om investeringsvermogen en de gemeente Amstelveen als het gaat om woningbouwprogramma's, aantallen, welstandseisen en omgevings- en bestemmingsplanprocedures.

Afspraak 2.2

Aandeel Eigen Haard in regionale Woondeal

In 2019 is er door de gemeente Amstelveen op MRA-niveau een Woondeal gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het versnellen van de woningbouwopgave en de daarvoor benodigde randvoorwaarden. In de Woondeal van de MRA is de bouw van 2.624 sociale huurwoningen voorzien voor de periode tot en met 2029. In de prestatieafspraken is vastgelegd hoeveel van deze nieuwbouw door Eigen Haard wordt opgepakt. Voor de periode tot en met 2029 zijn de volgende opleveringen opgenomen in de meerjarenbegroting van Eigen Haard:

Project	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Benderslaan 39-139	1					1
Maccabiadelaan	42					42
Carmenlaan		78				78
Appel-Notenlaan			38			38
Legmeer					48	48
Totaal	43	78	38	--	48	207

Er zijn meer projecten onderhanden, maar daar is nog niet zeker van wanneer ze gerealiseerd gaan worden. Eigen Haard en de gemeente spannen zich uiterst in om hier ook sociale en middeldure huurwoningen, geëxploiteerd door een toegelaten instelling mogelijk te maken.

Afspraak 2.3

Aandeel sociale huur in nieuwbouw

De gemeente Amstelveen heeft het beleid geformuleerd om op nieuwe locaties 20% sociale huur te realiseren door Eigen Haard. Dit zal op locaties waar de gemeente Amstelveen geen eigenaar is worden geborgd door dit vast te leggen in een anterieure overeenkomst. Daar waar dit onmogelijk is, bijvoorbeeld vanwege een beperkt bouwprogramma wordt door de gemeente Amstelveen de mogelijkheid geboden

om de plicht tot het realiseren van sociale huur af te kopen. De inkomsten worden gestort in een volkshuisvestingsfonds van waaruit op andere locaties meer dan 20% sociale huur mogelijk wordt gemaakt. Op locaties waarvan de gemeente Amstelveen eigenaar is, is het percentage sociale huur minimaal 30%.

Afspraak 2.4 Woningbouwprogrammering

Op basis van marktonderzoek is naar voren gekomen waar de meeste discrepantie is tussen de vraag en het aanbod van huurwoningen in Amstelveen. Een deel kan opgelost worden in de bestaande voorraad door het labelen van woningen en/of het aanpassen van het huurbeleid. Het andere deel zal met nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. Het gaat om de volgende product/marktcombinaties:

- Een, twee- en driekamerappartementen, doelgroep 1+2 persoonshuishoudens in de sociale huur (50% tot € 650,43 en 50% tot € 879,66).
- Driekamerappartementen, doelgroep senioren in de sociale huur (60% tot € 650,43 en 40% tot € 879,66).
- Twee, drie- en vierkamerappartementen, doelgroep 1+2 persoonshuishoudens in het middensegment.

Per locatie stelt Eigen Haard een woningbouwprogramma op. Deze wordt besproken met de gemeente Amstelveen en de Bewonersraad.

Afspraak 2.5 Financiële inzet partijen

Het realiseren van sociale huurwoningen is financieel gezien uitdagend. Eigen Haard wil graag een goede woning met voldoende basiskwaliteit realiseren, maar wil tegelijk ook graag betaalbare huurprijzen vragen. Om dit te bereiken is een maximale inspanning van alle partijen nodig. Het uitgangspunt wordt gevormd door de eisen vanuit het BBL. Bovenwettelijke eisen worden alleen gehonoreerd als dat financieel gezien geen nadelig effect heeft op de vastgoedexploitatie. De bijdrage vanuit Eigen Haard aan de betaalbaarheid is om door standaardisatie zo laag mogelijke bouwkosten te realiseren. Als de gemeente bouwgrond verkoopt of in erfpacht uitgeeft voor sociale huurwoningen, dan gebeurt dit conform de door het college vastgestelde (grond)prijzen. Dit is het uitgangspunt voor de gesprekken over de grondprijzen en de erfpacht met Eigen Haard. De gemeente heeft recent een aantal locaties volledig beschikbaar gesteld voor sociale huurwoningen, om zo een extra slag te maken op de volkshuisvestelijke opgave. Hierdoor krijgt de gemeente haar business case moeilijker rond. Om in de toekomst ontwikkelingen financieel haalbaar te maken op gronden van de gemeente wordt er ingezet op 30% sociale huur 37% middelduur segment en een 33% vrije sector, conform de woonvisie 2023-2030 en de nota passend en betaalbaar wonen. Hierop wordt gemeentebreed gestuurd.

Afspraak 2.6 Parkeernormen sociale- en middensegmenthuurwoningen

Voor woningen in het sociale- en middensegment zijn de parkeernormen in de nota parkeren leidend. Afhankelijk van de locatie, gebruik deelsystemen en ov-bereikbaarheid kan er afgeweken worden van deze normen, binnen de mogelijkheden die hiervoor in de parkeernota geboden worden.

Afspraak 2.7 Overgangsregeling huurprijs middensegment

Bij nieuwbouw van wettelijk gereguleerd middensegment mag, bij wijze van overgangsregeling, een nieuwbouwopslag van 10% gerekend worden. Deze nieuwbouwopslag mag gedurende 20 jaar worden gerekend. Dit betekent dat voor 20 jaar lang de huur 10% hoger mag liggen dan de maximale huur conform het WWS. Voorwaarde voor deze wettelijke opslag is ingebruikname na 1 juli 2024 en start bouw voor 1 januari 2028. Eigen Haard en de gemeente Amstelveen gaan in gesprek met elkaar over de 10% nieuwbouwopslag voor middeldure huren als dit een knelpunt vormt binnen in een concreet project om dergelijke woningen te realiseren.

Afspraak 2.8 Inzet ambtelijke capaciteit

Om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te kunnen realiseren, is Eigen Haard sterk afhankelijk van de samenwerking met de gemeente Amstelveen. Vanwege de volkshuisvestelijke taak die de gemeente en Eigen Haard hebben blijven zij in goed overleg om ervoor zorgen dat procedures vlot worden doorlopen. Hier dient wel de beperkte capaciteit in acht te worden genomen. Partijen maken hierover jaarlijks afspraken op basis van de afstemming van de processen die beide partijen doorlopen.

Afspraak 2.9 Flexwonen

De voorkeur van alle partijen gaat uit naar de realisatie van woningen op permanente locaties. Als dit niet snel mogelijk is en er zich kansen voordoen op een tijdelijke locatie, dan wordt ingezet op flexwonen. Omdat het om een korte exploitatieperiode gaat zijn dit soort projecten financieel gezien onhaalbaar. Onder andere de grootte van het tekort bepaalt of het project wordt voortgezet. Het dekken van het exploitatietekort is een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waar in onderling overleg keuzes worden gemaakt welke partij welke kosten voor haar rekening neemt. Naast financiële randvoorwaarden is het bij flexwoonprojecten belangrijk om met elkaar goede afspraken te maken over volkshuisvestelijke uitgangspunten zoals de te huisvesten doelgroepen, het sociaal beheer en de vervolghuisvesting.

Optoppen

Ambitie

Ondanks alle inspanningen die we in Amstelveen steken in de nieuwbouw van woningen blijven de tekorten op de woningmarkt onverminderd bestaan. Dat maakt het noodzakelijk om meer dan voorheen te gaan kijken naar mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Optoppen is één van de manieren waarop Eigen Haard bestaande gebouwen beter benut: met optoppen worden extra woningen toegevoegd door een bestaand gebouw te verhogen met één of meerdere woonlagen en/of door uitbreidingen aan de zij- en onderkant van een gebouw.

Optoppen levert ook voordelen op voor de huidige bewoners. Bijvoorbeeld door optoppen te combineren met het renoveren, verduurzamen en transformeren van bestaande gebouwen en het vergroenen van de directe leefomgeving van de bewoners. Of door bij optoppen een lift toe te voegen aan een gebouw waardoor oudere bewoners langer thuis en in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Ook kan optoppen het draagvlak voor voorzieningen zoals winkels, scholen en zorgfaciliteiten vergroten. Door verminderd materiaalgebruik kan optoppen bijdragen aan het verduurzamen van de woningbouw.

Afspraak 2.10 Optoppen

Uit een eerste analyse vanuit Eigen Haard is naar voren gekomen dat er meerdere complexen zijn die daarvoor in aanmerking komen. In 2025 gaan we samen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het optoppen van deze en mogelijk ook andere complexen. Er wordt onder andere gekeken naar de volgende issues:

- Technische haalbaarheid qua constructie en installaties.
- Inpasbaarheid in de omgeving, welstand en parkeernormen.
- Financiële haalbaarheid, grondkosten en subsidies.
- Communicatie met de buurt en draagvlak onder huidige bewoners.

Ingrepen in bestaand gebied zijn vaak lastig. Eigen Haard wil vernieuwen en verdichten en dat leidt per definitie tot verandering in de huidige woon- en leefomgeving. Dat ligt vaak gevoelig. Om hierop goed in te spelen is maximale flexibiliteit van alle partijen noodzakelijk.

Middensegment

Ambitie

We willen de woningportefeuille van Eigen Haard laten groeien in zowel de sociale huur als in het middensegment. Het project aan de Kalkbranderij is met 97 sociale huurwoningen in 2024 opgeleverd en voor de periode tot en met 2028 staat een aantal projecten gepland met bij elkaar zo'n 200 woningen. Dit is allemaal sociale huur. Gemeente Amstelveen en Eigen Haard verwachten dat er meer projecten bij

komen, waar ook middensegment in zit. Die wil Eigen Haard niet laten lopen. Tegelijk wil Eigen Haard de mogelijkheid open te houden om woningen vanuit de sociale huur aan het middensegment toe te voegen. Zo komen de gemeente Amstelveen en Eigen Haard tegemoetkomen aan de toegenomen vraag.

Afspraak 2.11
Omvang middensegment

We gaan uit van een evenredige absolute groei van zowel de sociale huur als het middensegment. Meer middensegment gaat niet ten koste van sociale huur. Voor de toename van het middensegment ligt nadruk bij de bouw van nieuwe middensegmentwoningen. Dit wordt jaarlijks gemonitord. Op het moment dat het percentage middensegment in de woningportefeuille van Eigen Haard in Amstelveen boven 14% uitkomt, dan gaan we hierover in tripartite verband in gesprek.

Verkoop

Ambitie

Eigen Haard heeft een terughoudend verkoopbeleid. Verkoop is alleen in beperkte mate aan de orde, bijvoorbeeld indien woningen niet aansluiten bij de volkshuisvestelijke taak, indien renovatie een te hoge investering vergt of in gevallen waarin er nog slechts een beperkt aantal woningen in bezit zijn in een VvE of in een rijtje met eengezinswoningen. Mocht er vanuit financiële overwegingen toch verkoop van sociale huurwoningen nodig zijn, dan worden in overleg met de gemeente en de bewonersraad de kaders bepaald.

Afspraak 2.12
Verkoopprogramma

Het uitgangspunt is dat de sociale huurvoorraad 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. De huidige verkoopvijver van Eigen Haard bestaat momenteel uit 15 losse eengezinswoningen aan de Hoeksewaard, Middeldorpstraat, Oostermeerweg en Noorddammerlaan.

Afspraak 2.13
Voorrang huurders

Op het moment dat een woning van Eigen Haard op de vrije markt verkocht wordt dan hebben huurders die een sociale huurwoning in Amstelveen of de Stadsregio Amsterdam achterlaten voorrang hebben op overige gegadigden. Deze voorrang geldt ook voor huurders van Eigen Haard die een vrije sector huurwoning achterlaten.

3. Betaalbaarheid

Ambitie

Eigen Haard heeft een visie op betaalbaarheid ontwikkeld. Dit is een leidend principe voor het huurbeleid. De visie borgt dat huurders zoveel mogelijk passend en betaalbaar wonen binnen de grenzen die de overheid daarvoor heeft gesteld. Dit betekent dat:

- Nieuwe huurders een woning mogen huren die qua prijs past bij hun inkomen.
- Huurders met een relatief hoge huur ten opzichte van hun inkomen krijgen een lagere huurverhoging dan huurders met een relatief lage huur ten opzichte van hun inkomen.
- Huurders die door de huurverhoging een huur krijgen die niet meer bij hun inkomen past krijgen een lagere of geen huurverhoging.
- Mensen met een hoog inkomen in de sociale huur krijgen een hogere huurverhoging.
- Voor individuele gevallen wordt maatwerk aangeboden.

In sommige gevallen betekent dit dat de huurprijs, voor zittende en nieuwe huurders, omhooggaat. Maar soms ook dat de huurprijzen omlaaggaan. Zo zorgen wij ervoor dat het aanbod aansluit op de vraag en betaalbaarheid van deze doelgroepen.

Afspraak 3.1

Landelijke huurprijs- en inkomensgrenzen

Er wordt voor de sociale huur aangesloten bij de landelijke huurprijs- en -inkomensgrenzen en voor het middensegment bij de landelijke huurprijsgrenzen alsmede aan de jaarlijkse indexatiepercentages en -momenten zoals die door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening worden bepaald. In 2024 zijn de huurprijsgrenzen als volgt:

Aandeel	Maximaal	Type
Kwaliteitskortingsgrens	€ 454,47	Rekenhuur
Aftoppingsgrens één- en tweepersoonshuishoudens	€ 650,43	Netto huur
Aftoppingsgrens één- en tweepersoonshuishoudens	€ 697,07	Netto huur
Maximale sociale huur	€ 879,66	Rekenhuur
Maximale huur middensegment	€ 1.157,95	Netto huur

Afspraak 3.2

Huurbeleid bij mutatie

Het streefhuurbeleid van Eigen Haard is gebaseerd op de visie op betaalbaarheid en wordt elk jaar herijkt als daar aanleiding toe is. Het wordt na mutatie van een woning toegepast. Voor 2024 is het beleid als volgt:

Streefhuurklasse	Aandeel
Tot € 454,47	2,3%
Van € 454,47 tot € 650,43	28,3%
Van € 650,43 tot € 697,07	33,3%
Van € 697,07 tot € 879,66	25,1%
Vanaf € 879,66	11,0%
Totaal	100,0%

Afspraak 3.3

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Eigen Haard maakt gebruik van de mogelijkheid om de inkomensafhankelijke huurverhoging in te zetten. Het is het redelijk dat huurders met een hoger inkomen ook een huur betalen die (meer) past bij hun inkomen. Als deze woningen vrijkomen worden ze weer passend verhuurd aan de doelgroep. Daarbij zijn

er met huurderskoepel Alert afspraken gemaakt over het toepassen van maatwerk wanneer huurders door de inkomensafhankelijke huurverhoging geen passende of betaalbare huur meer hebben.

4. Bijzondere doelgroepen

Wonen en zorg

Ambitie

De gemeente Amstelveen, Eigen Haard en de Bewonersraad willen dat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en hebben de ambitie iedereen zo lang en zo goed mogelijk zelfstandig te laten wonen. Naast hulp van mantelzorgers, vrijwilligers, de buurt kunnen andere vormen van ondersteuning hierbij van belang zijn. Bijvoorbeeld in de vorm van een woningaanpassing. Voor wie het thuis echter niet meer redt, willen we zoveel mogelijk een alternatief bieden. Dit kan in de vorm van woningen met extra voorzieningen in de zorgzame wijken. Belangrijk is de communicatie over het uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg Amstelveen, bijvoorbeeld middels een informatiemarkt.

In vrijwel alle gemeenten wordt de voorrangsregeling “Van Groot naar Beter” uitgevoerd. Zo ook in Amstelveen. Hoewel niet in alle gemeenten de regeling inhoudelijk gelijk is aan elkaar hebben de regelingen wel gemeen dat aan de kandidaten een direct woningaanbod gedaan wordt. We willen dat de regie meer bij de woningzoekende zelf ligt. De ambitie is om de regeling aan te passen zodat de kandidaten met een voorrang zelf kunnen zoeken in het beschikbare aanbod op WoningNet.

Afspraak 4.1 Van Groot naar Beter

De regeling “Van Groot naar Beter” wordt zo aangepast dat deze wijzigt van directe bemiddeling naar zelf zoeken op WoningNet. Daarbij worden er ook nadere afspraken gemaakt over de voorwaarden waar de woningzoekende aan moet voldoen om van de voorrangsregeling gebruik te kunnen maken en over de volgorde waarin kandidaten worden geselecteerd. Tot nu toe komen alleen ouderen in eengezinswoningen in Amstelveen in aanmerking, dat wordt uitgebreid met appartementen zonder lift. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie “65+ verhuisregeling Amstelveen”. Als de nieuwe regeling er is zal er een voorlichtingscampagne opgezet worden voor de huidige kandidaten op de wachtlijst en voor nieuwe woningzoekenden. Stichting !Woon kan inwoners ondersteunen met het zoeken naar een passende woning.

Afspraak 4.2 Wonen met dienstverlening

In Amstelveen heeft Eigen Haard 1.545 sociale huurwoningen gelabeld voor senioren van 55 jaar of ouder. Dat is 15,9% van de voorraad aan sociale huurwoningen. Deze woningen zijn verspreid over heel Amstelveen en liggen vrijwel allemaal dicht in de buurt van voorzieningen als winkels en openbaar vervoer. Van de 1.545 woningen zijn er 496 gelabeld als “Wonen met dienstverlening”. De gemeente Amstelveen verzorgt hiervoor de indicatiestelling en werkt hiervoor in WoningNet. Op basis van de behoefte kan er een herlabeling van de complexen komen.

Het gaat om onderstaande complexen:

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

In een aantal complexen blijkt dat het lastig is om een geschikte kandidaat te vinden, veelal omdat de woning niet voldoet aan de wensen van de woningzoekende. In dat geval wordt de woning regulier verhuurd via WoningNet met voorrang voor senioren. In het licht van de groei van de toename van het aantal senioren in Amstelveen, de vraag naar toegankelijke woningen en de druk op de welzijns- en zorgsector wordt het concept "Wonen met dienstverlening" geëvalueerd. Daarbij wordt gekeken naar het woonprogramma, de zorg- en dienstverlening én de wijze van indicatiestelling. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het Lang Leven Thuisconcept.

Afspraak 4.3 Woonzorgconcepten

Bij nieuwbouw en waar mogelijk bij renovatie kijken we, op basis van de behoeftenramingen die door de gemeente Amstelveen worden opgesteld, naar de mogelijkheden die er zijn voor de realisatie van specifieke woonvormen voor zorggerelateerde doelgroepen. Dus niet alleen senioren maar ook andere groepen die in meer of mindere mate zorg en begeleiding nodig hebben.

Afspraak 4.4 Doelgroep Maccabiadelaan

In het nieuw te realiseren complex aan de Maccabiadelaan worden de woningen voor het eerste gebruik ingezet voor de opvang van Oekraïners. In tweede gebruik worden deze woningen verhuurd aan ouderen met een lichte zorgvraag (tot en met trede drie van het zorgtredenmodel).

Afspraak 4.5 Financiering zorginfrastructuur gemeenschappelijke ruimten

Bij nieuwbouw van woonzorgconcepten is het nodig om specifieke zorginfrastructuur te realiseren zoals aangepaste woningen. De additionele kosten hiervoor kunnen niet of maar deels gedekt worden vanuit de huurprijs van de woning. De exploitatie van de gemeenschappelijke ruimte behoeft aandacht. We onderzoeken hoe de financiering sluitend wordt gemaakt. Partijen dragen gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Afspraak 4.6 Financiering zorginfrastructuur bestaande voorraad

Gezien de vergrijzing en de toegenomen zorgbehoefte is er meer vraag naar aanpassingen die langer zelfstandig wonen mogelijk maken, zoals oplaadpunten voor scootmobielen en elektrische deurdrangers. Over financiering en exploitatie daarvan maken partijen nadere afspraken.

Jongeren

Ambitie Jongerencontracten

Jongeren en starters op de woningmarkt hebben het moeilijk in deze overspannen woningmarkt. We onderscheiden daar twee leeftijdsgroepen: 18-23 jaar en 23-28 jaar. Voor deze groepen is het product "jongerenwoning" ontwikkeld. Er wordt dan voorrang gegeven op een woning, maar dan wel met een tijdelijk 5-jaarscontract, zodat er een start kan worden gemaakt op de woningmarkt. Om te voorkomen dat jongeren na de afloop van een 5-jaarscontract dakloos worden, maken partijen afspraken over hoe om te gaan met schrijnende gevallen. Hiervoor wordt geen gebruik gemaakt van de startpunten.

Afspraak 4.7 Huurprijsstelling jongerenwoningen

Een aantal woningen is specifiek gelabeld voor jongeren. Om in aanmerking te komen voor een jongerenwoning mag je niet ouder zijn dan 28 jaar. Contracten worden aangegaan voor een periode van 5 jaar. Eigen Haard heeft in Amstelveen in totaal 535 woningen aangewezen als jongerenwoning. 183 daarvan worden met een maximale huurprijs van € 454,47 per maand verhuurd aan jongeren tot 23 jaar en 352 woningen met een maximale huurprijs van € 650,43 per maand aan jongeren tussen 23 en 28 jaar. Alle jongerenwoningen worden verdeeld op basis van inschrijfduur.

Statushouders

Ambitie

Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel vergunninghouders gemeenten een plaats moeten geven om te wonen. Gemeenten beslissen zelf wat voor soort woning ze aanbieden. Het kan een zelfstandige (huur)woning zijn, een flexwoning of een gedeelde woning met meer mensen. Vaak doen gemeenten een beroep op sociale huurwoningen van woningcorporaties. Een statushouder mag ook zelf naar woonruimte zoeken. Het Rijk werkt aan een verbod om statushouders te huisvesten in zelfstandige sociale huurwoningen. Mocht dit verbod in werking treden, dan oriënteert de gemeente Amstelveen zich op alternatieve mogelijkheden.

Afspraak 4.8 Taakstelling

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. Er is speciale aandacht voor grote gezinnen, omdat dit meestal betekent dat woningen aangepast moeten worden.

Afspraak 4.9 Nieuwe kaders

De gemeente en Eigen Haard maken afspraken over de rol die Eigen Haard vervult bij het huisvesten van statushouders in onzelfstandige woningen. Partijen bepalen of dit nog hoort bij de taken van een woningcorporatie of dat anderen hiervoor verantwoordelijk worden.

Afspraak 4.10 Samenwerking asielketen

Een goede begeleiding is een randvoorwaarde bij de huisvesting van statushouders. De samenwerking in de totale asielketen wordt, samen met COA en Vluchtelingenwerk, geëvalueerd. We maken afspraken om te zorgen voor een vlekkeloos toewijzings- en verhuisproces en een goede landing van statushouders in de wijk. De uitkomsten uit het kwartaalgesprek over het huisvesten van statushouders is daarbij leidend.

Kwetsbare doelgroepen

Ambitie Inzet wijkbeheer en sociale teams

We zien steeds meer kwetsbare inwoners aangewezen zijn op een sociale huurwoning. In Amstelveen betekent dit dat deze groepen grotendeels op een woning van Eigen Haard zijn aangewezen. Omdat het inkomen van deze doelgroepen over het algemeen vrij laag is, komen zij vooral terecht in de kleinste en goedkoopste woningen. In complexen en buurten waar dit nodig is levert Eigen Haard extra inzet van wijkbeheerders. Wijkbeheerders kunnen contact opnemen met het Sociaal Loket wanneer ondersteuning vanuit het Sociaal Domein nodig lijkt te zijn. Bij complexe multiproblematiek kan er worden opgeschaald naar het Sociaal team.

Afspraak 4.11 Passende huisvesting

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. Gemeente Amstelveen, Eigen Haard, de Bewonersraad Amstelveen en zorgpartijen maken afspraken over de beschikbaarheid van passende huisvesting voor mensen met een psychische/lichamelijke kwetsbaarheid. Speciale aandacht is er voor jongeren (18-) en jongvolwassenen (28-). Hierover worden zowel lokaal als regionaal afspraken gemaakt.

Afspraak 4.12 Hospitaverhuur

Om hospitaverhuur te stimuleren gaat Eigen Haard onderzoeken of ze het voor huurders aantrekkelijker kan maken om een kamer in de woning te verhuren.

Afspraak 4.13
Hulp en ondersteuning

Een deel van de huurders van Eigen Haard heeft extra hulp en ondersteuning nodig en de verwachting is dat dit in de toekomst alleen nog maar toe neemt. Het betreft onder andere uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen, of personen die daar voorheen naar toe gingen, maar nu direct via een omklapcontact een woning huren. Hoewel het formeel geen taak is woningcorporaties wordt deze functie in de eerste lijn wél vaak opgepakt door de wijkbeheerders van Eigen Haard. Ook vanuit de gemeente Amstelveen is er veel aandacht voor. Om de extra hulp en ondersteuning te optimaliseren onderzoeken we de mogelijkheden om hier beter en efficiënter in samen te werken. De voorrangverlening (wie doet wat) en de zorgindicatie (centrumgemeente of eigen gemeente) is onduidelijk. Daar worden nog nadere afspraken over gemaakt.

Afspraak 4.14
10 werkafspraken

We zijn in het Amstelland al met elkaar al op reguliere basis over in gesprek over de implementatie van de 10 werkafspraken zoals die elders in de regio gebruikt worden. Deze werkafspraken zijn het sluitstuk in de keten en treden in werking als de urgentie is verleend en de zorgaanbieder gecontracteerd. Dat is een goede ontwikkeling waar we graag mee verder gaan:

- Afgestemd aanbod van wonen en zorg
- Zorgbegeleiding op maat
- Passend wonen met intermediaire verhuur
- Wonen en Goed Huurderschap
- Vroegsignalering en preventie
- Voorkomen van en omgaan met overlast
- Ondersteuning bij financieel beheer
- Omklappen naar 'contract op eigen naam'
- Zorg en ondersteuning na omklap
- Respect voor privacy cliënt

De gemeente Amstelveen maakt de huisvestingsverordening op orde voor de urgentie onder voorwaarden en het laatste kansbeleid. Daarnaast voert de gemeente het implementatietraject met de medewerkers uit.

5. Sociaal beheer

Leefbaarheid

Ambitie

We merken steeds vaker dat sociale en maatschappelijke problemen niet op te lossen zijn vanuit woningcorporaties, zorgorganisaties of gemeenten los van elkaar. Een integrale aanpak waarin goed wordt samengewerkt is noodzakelijk om successen op de leefbaarheid te realiseren in de wijken die dat nodig hebben. Het uitgangspunt is schone, hele en veilige woningen en wijken in de gemeente Amstelveen. Onze leefbaarheidsinspanningen zijn duurzamer als de bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen. Daarom stimuleren we dat bewoners zelf en zaken organiseren. Daarin faciliteren wij hun zoveel mogelijk. Kwetsbare bewoners helpen we. Dat doen we samen met zorgpartijen, instellingen en wijkpartners. We stimuleren activiteiten van bewonerscommissies en werken met hen samen. We willen er samen voor zorgen dat het wonen in de wijken prettig blijft en dat iedereen zich veilig voelt.

Afspraak 5.1

Financiële inzet 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 onderwerp van gesprek in de reguliere ambtelijke overleggen.

Afspraak 5.2

Wijkanalyses

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.

Afspraak 5.3

Jaarlijkse complexschouw

Eigen Haard voert jaarlijks in de complexen met bewonerscommissie een complexschouw uit. De gemeente Amstelveen organiseert wijkenschouwen. 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. We gaan in overleg met elkaar om te kijken hoe we om gaan met complexen waar geen bewonerscommissie actief is

Woonfraude

Ambitie

Eigen haard en de gemeente Amstelveen willen dat woningen in deze regio zo eerlijk mogelijk wordt verdeeld en huurders veilig en prettig kunnen wonen. Daarom zijn er regels voor het huren van een woning. Door illegaal onder te verhuren ontduiken mensen de toewijzingsregels van WoningNet en komt de rechtvaardige verdeling van woningen in het gedrag. Dit betekent dat andere woningzoekenden nog langer moeten wachten op een woning. Hier treden wij streng tegenop. Het is belangrijk om (pro) actief onderzoek uit naar meldingen en signalen van woonfraude. Dit gebeurt samen met de gemeenten en andere netwerkpartners op basis van gerechtvaardigd belang of convenanten. Het doel hiervan is om een einde te maken aan deze onrechtmatige situaties en woningen vrij te maken voor de mensen die deze echt nodig hebben.

Afspraak 5.4
Project Schijnwerper

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. We willen hier verder vorm aan geven en toewerken naar een nieuwe structurele gezamenlijke aanpak.

Schuldhelpverlening

Ambitie

Net als in veel andere plaatsen in Nederland bestaat er in Amstelveen zorg om (het stijgend) aantal huishoudens dat met problematische schulden te maken heeft. Een situatie die zowel voor de huishoudens zelf, de crediteuren en de maatschappij nadelige effecten heeft. Een van de mogelijkheden om deze trend te keren, ligt erin vroeg te signaleren wanneer huishoudens in de schulden dreigen te raken en dan snel hulp te bieden, om zo erger te voorkomen. Door de intensieve samenwerking tussen gemeente en Eigen Haard worden huurschulden snel opgemerkt en aangepakt, zodat niemand meer tussen wal en schip valt. Hierdoor lopen schulden minder snel op, zijn er minder deurwaarderszaken, minder ontruimingsvonnissen door rechters en uiteindelijk minder ontruiming.

Afspraak 5.5
Vroeg er op af

Partijen werken samen aan de voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzetting via het convenant 'Vroeg er op af'.

Privacy

Ambitie

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.

Afspraak 5.6
AVG

We werken volgens de regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Op het moment dat de regelgeving wordt gewijzigd zullen de bestaande convenanten die hier mee te maken hebben worden doorgelicht en waar nodig worden geactualiseerd.

6. Woonruimteverdeling

Sociale huur

Ambitie

Amstelveen heeft een lokale woningmarkt en maakt onderdeel uit van een regionale woningmarkt. Eigen Haard en de gemeente Amstelveen zorgen voor blijvend voldoende kansen en keuzemogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen. Dit vraagt om een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit, maar vooral ook een voorraad die toegankelijk is. We vinden het belangrijk dat de woningmarkt open, eerlijk en transparant is voor woningzoekenden. Hierbij kijken wij naar de samenhang tussen regelingen binnen de sociale huur en evalueren wij de doelmatigheid en effecten van deze regelingen.

Afspraak 6.1 Verhuurtabel

We benutten de wettelijke mogelijkheden om inwoners van Amstelveen voorrang te geven op sociale huurwoningen en nieuwbouwprojecten maximaal, mits dat past binnen de beschikbare ruimte. Elk jaar maken we een prognose van de te verwachten verhuringen onderverdeeld in categorieën woningzoekenden.

Afspraak 6.2 Monitoring woonruimteverdeling

Partijen streven ernaar de wachttijd voor woningzoekenden te verkorten. Via de monitor van WoningNet worden het aantal verhuringen (zowel regulier als via directe bemiddeling), het aantal woningzoekenden, actief woningzoekenden in Amstelveen wachttijden en slaagkansen in beeld gebracht en met elkaar besproken. Gedurende het jaar wordt het aantal verhuringen per categorie gemonitord.

Middensegment

Ambitie

Er zijn huurders die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig om een woning te kopen of in de vrije sector te huren. Daar is het middensegment voor. Onderzoek wijst uit dat het gaat om circa 15% van de woningzoekenden in Amstelveen. Deze huurders kunnen terecht in het middensegment. Door het aanbieden van woningen met in het middensegment willen we de doorstroming vanuit de sociale huur bevorderen.

Afspraak 6.3 Voorrangsregeling

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 € 75.364 (prijspeil 2024) 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).

In alle gevallen geldt dat het gaat om doorstromers en instromers die aan de passendheidscriteria voldoen qua huishoudenssamenstelling en inkomen.

7. Duurzaamheid

Communicatie

Ambitie

Gemeente Amstelveen wil een duurzame stad zijn. Om dat te bereiken is PLECK 6.0 gemaakt: het Plan voor Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie. Hierin staan de duurzaamheidsdoelen voor de stad beschreven. De hoofddoelen van PLECK 6.0 zijn:

- In 2040 komt alle energie die we in Amstelveen gebruiken van energiebronnen die we opnieuw kunnen gebruiken (fossielvrij).
- Maximaal 100 kilo restafval per inwoner per jaar in 2025.
- In 2050 is heel Amstelveen klimaatrobuust ingericht en kan daarmee tegen wateroverlast, droogte en hitte.

Afspraak 7.1

Communicatie met huurders

Klimaatadaptatie, energietransitie en materiaaltransitie zijn thema's die in meer of mindere mate ook een inspanning vanuit de huurders vergen. Om de huurder meer te betrekken gaan partijen in overleg hoe samen invulling wordt gegeven aan bewustwording, de communicatie en voorlichting aan de huurders. De gemeente Amstelveen voert gemeentebrede campagnes en Eigen Haard informeert huurders over het voorkomen van vocht, schimmel en stimuleert huurders om hun tuinen te vergroenen of te ontregelen, dan wel niet te betegelen.

Energietransitie

Ambitie

Eigen Haard werkt samen met de gemeente aan de wijkuitvoeringsplannen. In de transitievisie warmte zijn de volgende kansrijke buurten voor een collectief warmtenet opgenomen: Elsrijk Oost, Uilenstede, Kronenburg, Heldenbuurt, Zeestratenbuurt, Boekenbuurt, Operabuurt, Stadshart. In deze buurten wordt ook bij mutatie en onderhoud ingezet op verduurzaming van de woningen. Met de warmtemotor Amstelveen wordt gebruik gemaakt van het bestaande net van Eneco om (huur)woningen dicht bij dat net aardgasvrij te maken.

Afspraak 7.2

Warm Amstelveen

De tarieven die in Amstelveen door Eneco in rekening worden gebracht voor de levering van warmte, gereguleerd door de ACM-tarieven, zorgen ervoor dat huurders en particuliere eigenaren een overstap niet aantrekkelijk vinden. Een langjarig vooruitzicht op aantrekkelijke tarieven is moeilijk te garanderen. Dit heeft landelijk de aandacht, er wordt gewerkt aan alternatieven voor de 'niet meer dan anders' benadering. Het is een landelijk probleem dat zich lokaal niet eenvoudig laat oplossen door Eigen Haard en de gemeente Amstelveen. De warmtetransitie die al in gang was gezet in enkele buurten in Amstelveen staat daarmee onder druk. Afgesproken wordt dat de gemeente de voortgang concreet ondersteunt. Daarnaast zal de gemeente Amstelveen vanuit haar regierol voor de transitie deze problematiek agenderen bij Eneco als ook op de tafels van de VNG en de G40. De gemeente faciliteert de warmtetransitie die met Warm Amstelveen ingang is gezet. Voor complexen met een collectieve warmtevoorziening zien Eigen Haard en Eneco nog voldoende kansen om deze op het warmtenet aan te sluiten.

Afspraak 7.3

Netcongestie

De overbelasting van het elektriciteitsnet is een groeiend probleem, vooral door de toename van duurzame energiebronnen en de elektrificatie van vervoer en verwarming. Dat leidt ertoe dat nieuwbouwprojecten hierdoor vertraging oplopen. Eigen Haard en de gemeente Amstelveen gaan zich samen inzetten om maatregelen te nemen zodat de bouw van woningen geen of minder vertraging oploopt.

Projecten worden zo snel mogelijk aangemeld. De elektriciteitsvraag is meestal hoger bij nieuwbouw hoger, maar streven is om deze zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door eigen opwek. Uitgangspunt bij nieuwbouw zijn de aanbevelingen voor ontwerpprincipes om netbewust te bouwen zoals deze door netbeheerders en samenwerkingspartners in november 2024 zijn gepubliceerd.

Energielabels

Ambitie

Eigen Haard conformeert zich aan de landelijke prestatieafspraken om ultimo 2028 geen woningen met een EFG-label meer te hebben. Daar ligt ook de prioriteit. Alle complexen waar nog EFG-labels in voorkomen zijn opgenomen in de meerjarenplanning en -begroting van Eigen Haard om aangepakt te worden vóór eind 2028. Bij een complexmatige aanpak wordt ook het merendeel van de D-labels verbeterd. Individuele woningen met een EFG-label worden aangepakt bij planmatig onderhoud of na een mutatie.

Afspraak 7.4 Planning wegwerken EFG

Eigen Haard grijpt natuurlijke momenten aan om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Dat is bij renovatie, groot onderhoud, bij mutatie en bij planmatig onderhoud. Prioriteit ligt bij het nakomen van de landelijke prestatieafspraken 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. Jaarlijks wordt voor het eerste bestuurlijke tripartite overleg door Eigen Haard een overzicht opgesteld van de voortgang van het wegwerken van de EFG-labels. Met het wegwerken van EFG-labels worden ook de meeste D-labels meegenomen. In 2025 en 2026 deelt Eigen Haard de planning met de projecten waarin woningen met EFG-labels worden verduurzaamd.

Afspraak 7.5 Vergunningverlening

De gemeente Amstelveen spant zich in om de benodigde vergunningen voor de uitvoering van het verduurzamingsprogramma van Eigen Haard tijdig af te geven om de haalbaarheid van de landelijke prestatieafspraken te waarborgen. Eigen Haard spant zich in om omgevingsvergunningaanvragen zo tijdig en volledig als mogelijk aan te leveren om het vergunningstraject soepel te laten verlopen.

Afspraak 7.6 Monitoring energielabeling

Eigen Haard werkt voor de bepaling van het energielabel met de nieuwste rekenmethode NTA-8800. 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. Eigen Haard gebruikt hiervoor prelabels zodat Eigen Haard stuurt volgens de nieuwste rekenmethode. Incidenteel gebruiken Eigen Haard 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.

De verdeling qua energielabels in Amstelveen was per 1 januari 2024 als volgt:

Energielabel	A	B	C	D	E	F	G
Woningen	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%

Op het moment dat de huidige labelsystematiek NTA-8800 verandert en daarmee de bepaling van de energielabels, zal de afspraak om ultimo 2028 geen woningen met een EFG-label meer te hebben worden herzien.

Materiaaltransitie

Ambitie

Eigen Haard wil het gebruik van duurzame materialen als onderdeel van circulair bouwen stimuleren en past de materialenlijst daar regelmatig op aan. Er worden steeds meer biobased materialen voor bijvoorbeeld isolatie gebruikt en er wordt geëxperimenteerd met houtbouw bij projecten die zich daarvoor lenen. In 2050 wil Eigen Haard volledig circulair werken en in lijn met de rijksoverheid in 2030 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. 100% van het hout dat in projecten wordt gebruikt is FSC-gecertificeerd.

Afspraak 7.7 Materialenlijst

Jaarlijks zal Eigen Haard een overzicht delen van de materialenvoorkeurslijst.

Afspraak 7.8 Circulair inkopen en aanbesteden

Binnen de organisatie van Eigen Haard wordt ervaring opgedaan met circulair inkopen en aanbesteden. Dit houdt dus ook in dat bij onderhoud van bestaande woningen en complexen en nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk circulair wordt gedaan. Afval dat bij de (ver)bouwwerkzaamheden vrijkomt wordt goed gescheiden en waar mogelijk hergebruikt of gerecycled. Tevens wordt onderzocht hoe losmaakbaarheid in bouwdetails kan worden meegenomen.

Afspraak 7.9 Aanpassing regelgeving

Het circulaire gebruik van materialen wordt in eerste instantie door Eigen Haard zelf opgepakt. Op het moment dat het gebruik strijdig is met, of een aanpassing vergt van, de regelgeving dan gaan partijen met elkaar in overleg om een oplossing te zoeken.

Klimaatadaptatie

Ambitie

Klimaatadaptatie is een thema waar wij ons op moeten richten omdat de samenleving, steeds meer de negatieve gevolgen ervaart van klimaatverandering. We moeten ons aanpassen aan de nieuwe omstandigheden. Klimaatproblematiek beperkt zich meestal niet alleen tot de woningen, maar treft een groter gebied. De oplossing moet dan ook samen gevonden worden.

Afspraak 7.10 Kostenverdeling

Voor zowel de bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouwprojecten van Eigen Haard wordt stapsgewijs in kaart gebracht welke klimaatrisico's spelen en welke maatregelen in gezamenlijkheid genomen kunnen worden. Daarbij wordt meegenomen hoe de kosten worden verdeeld. In de basis wordt uitgegaan van een verdeling dat de gemeente verantwoordelijk is voor de openbare ruimte en Eigen Haard voor het gebouw en eigen terrein. Voor bovenwettelijke maatregelen die aan het gebouw genomen worden ten gunste van de openbare ruimte wordt bekeken wie de kosten daarvan draagt of hoe deze wordt verdeeld.

Afspraak 7.11 Hittestress en wateroverlast

Ten behoeve van het verminderen van hittestress en wateroverlast is het uitgangspunt om bestaand groen in bezit van de corporatie en de openbare ruimte te behouden en waar mogelijk en nodig uit te breiden zodat bewoners een koele buitenplek en route naar die plek hebben in de nabije omgeving van hun woning. Per buurt wordt in samenwerking met Eigen Haard bekeken hoe vergroening gestimuleerd wordt.

8. Samenwerking

Bestuurlijk en ambtelijk overleg

Ambitie

In Amstelveen werken we al de afgelopen jaren samen naar volle tevredenheid. Er zijn reguliere overleggen op bestuurlijk en ambtelijk niveau tussen de gemeente, de Bewonersraad en Eigen Haard. Als het nodig is weten we elkaar ook buiten die overleggen goed te vinden. Deze samenwerking willen we graag continueren. De uitgangspunten zoals geformuleerd in het Atrivérappport blijven daarbij leidend.

Afspraak 8.1 Bestuurlijk overleg

Partijen hebben minimaal tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg waarin over strategische zaken wordt gesproken.

Afspraak 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.

9. Slotbepalingen

Afspraak 9.1 Looptijd afspraken

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2029. Zij treedt in werking met ingang van 1 januari 2025. 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.

Afspraak 9.2 Werkingsgebied

Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Amstelveen gelegen woningbezit van Eigen Haard.

Afspraak 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.

Ondertekening

Amstelveen, 22 januari 2025

Woningstichting
Eigen Haard

Gemeente Amstelveen

Bewonersraad Amstelveen

Arco Groothedde
Bestuurder

Adam Elzakalai
Wethouder

Cor Spinhoven
Voorzitter