

Prestatieafspraken Wonen Ouder-Amstel 2008 tot 2012

Afspraken tussen de gemeente Ouder-Amstel en Woningstichting Ouder-Amstel

Prestatieafspraken Wonen Ouder-Amstel 2008 tot 2012

Afspraken tussen de gemeente Ouder-Amstel en de Woningstichting Ouder-Amstel

COLOFON

Samenstelling

W. Vos

Vormgeving binnenwerk

Secretariaat SGBO

Druk

Sector Document Processing, VNG

SGBO

Onderzoek > Advies > Implementatie

Postbus 30435

2500 GK Den Haag

SGBO 2832

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van SGBO.

Aan de totstandkoming van deze publicatie is de grootst mogelijke zorg besteed. SGBO kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend.

INHOUDSOPGAVE	1	Samenvatting	2
	2	Inleiding	4
	2.1	Aanleiding	4
	2.2	Gebruikte begrippen	4
	2.3	Leeswijzer	6
	3	Positie en taken van partijen	7
	3.1	Gemeente	7
	3.2	Woningcorporatie	7
	3.3	Relatie tussen de gemeente en de woningstichting	8
	3.4	De gemeente schept de voorwaarden	8
	4	Algemene bepalingen	10
	4.1	Uitgangspunten	10
	4.2	Informatievoorziening	10
	4.3	Financiën	10
	5	Doelgroepen van beleid	12
	5.1	Lagere-inkomensgroep	12
	5.2	Ouderen en mensen met een functiebeperking	12
	5.3	Starters	14
	6	Bestaande woningvoorraad	16
	6.1	Woningtoewijzing	16
	6.2	Doorstroming stimuleren	16
	6.3	Overlast en veiligheid	17
	6.4	Duurzaamheid en energiebesparing	18
	7	Nieuwbouw	19
	7.1	Woningverkoop	19
	7.2	Kwaliteit	20
	7.3	Maatschappelijk vastgoed	20
	7.4	Herstructurering	20
	8	Financiën	22
	8.1	Grondprijzen	22

8.2	Bouwleges	22
8.3	Subsidies	22
8.4	Fiatting	23
8.5	Openbaar gebied	23
9	Monitoring en evaluatie	25
9.1	Monitoring	25
9.2	Evaluatie	25

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST PRESTATIEAFSPRAKEN

tussen
DE GEMEENTE OUDER-AMSTEL
en
DE WONINGSTICHTING OUDER-AMSTEL

De gemeente Ouder-Amstel, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.J. Pieterman, wethouder, hierna te noemen de gemeente, en de Woningstichting Ouder-Amstel, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren A. Meijer en B. van Beijnen, beide directeur-bestuurders, hierna te noemen de woningstichting,

overwegende,
dat de gemeente en de woningstichting – hierna gezamenlijk te noemen partijen – hebben besloten om hun beleidsvoornemens op het terrein van het wonen uit te werken in prestatieafspraken;

Verklaren te zijn overeengekomen een samenstel van prestatieafspraken, zoals neergelegd in dit document.

De overeenkomst is gesloten te Ouder-Amstel, d.d. <dag en maand> 2008.

Namens de gemeente Ouder-Amstel,

W.J. Pieterman
Wethouder

Namens de Woningstichting Ouder-Amstel,

A. Meijer
Directeur-bestuurder

B. van Beijnen
Directeur-bestuurder

1 Samenvatting

Voor u liggen de prestatieafspraken die de gemeente Ouder-Amstel en de Woningstichting Ouder-Amstel met elkaar hebben gemaakt voor de periode 2008 tot en met 2011. Deze afspraken geven aan welke acties en prestaties beide partijen willen gaan leveren om hun woonbeleid te realiseren. De gemaakte afspraken – die in dit document zijn weergegeven in een kader – luiden als volgt:

Prestatieafspraken

1. De gemeente vraagt in principe in eerste instantie aan de woningstichting om de betaalbare huurwoningen te bouwen, maar op dit principe zijn uitzonderingen mogelijk.
2. De woningstichting verstrekt jaarlijks vóór 1 december een overzicht aan de gemeente van voorgenomen activiteiten voor het komende jaar.
3. De gemeente maakt een actueel overzicht van de te actualiseren bestemmingsplannen op haar grondgebied.
4. Partijen maken in overleg een lijst met gebieden waarvan het nodig is om de in dat gebied vigerende bestemmingsplannen met voorrang te actualiseren.
5. De gemeente wijst een persoon aan die bij de gemeente als aanspreekpunt fungeert voor de woningstichting.
6. Partijen zorgen ervoor dat de bouwlocatie Ouderkerk Zuid sociale huur- en koopwoningen bevat voor de primaire doelgroep.
7. Partijen streven ernaar dat de huidige kernvoorraad per saldo in stand blijft.
8. Bij de herijking van de woonvisie in 2010 bepaalt de gemeente opnieuw de door de woningstichting voorgestelde omvang van de kernvoorraad.
9. De woningstichting brengt uiterlijk medio 2008 in kaart hoeveel bestaande huurwoningen geschikt kunnen worden gemaakt voor ouderen.
10. De gemeente start in 2008 een project op waarbij het aanbod van hand- en spandiensten (klussendiensten, boodschappenhulp, hulp bij vervoer) wordt verbeterd.
11. De woningstichting geeft uiterlijk medio 2008 aan of – en zo ja, in welke vorm – zij bereid is om bestaande woningen van ouderen te kopen en vervolgens terug te verhuren.
12. Partijen zorgen ervoor dat de bouwlocatie Ouderkerk Zuid sociale huur- en koopwoningen bevat voor starters.
13. De woningstichting zorgt ervoor dat WoningNet deze starters als een aparte doelgroep herkent. De kosten daarvan worden door beide partijen gedeeld.
14. Partijen stellen uiterlijk medio 2008 vast hoeveel bestaande huurwoningen kunnen worden gelabeld voor starters.
15. De gemeente wacht de wijzigingen van het regionale stelsel af en zal aansluitend daarop de bestaande woonruimteregels aanpassen.

16. Partijen wachten de wijzigingen van het regionale stelsel af en zullen aansluitend daarop met elkaar overleggen over aanvullende maatregelen indien de wijzigingen de doorstroming onvoldoende stimuleren.
17. De woningstichting inventariseert in 2008 haar bestaande woningvoorraad en ontwikkelt op basis daarvan in 2009 energiebeleid.
18. Partijen zetten zich in voor de bouw van circa 43 huurwoningen in de jaren 2008 en 2009.
19. Op grotere bouwlocaties (zoals Ouderkerk Zuid) is het uitgangspunt 30% van de woningen te realiseren als betaalbare huur- of koopwoning.
20. Nieuwe woningen voor ouderen worden levensloopbestendig gebouwd.
21. Bij nieuwbouw en vernieuwbouw nemen partijen de belangrijkste normen van WoonKeur in acht.
22. Partijen overleggen in 2008 met elkaar over ieders rol en verantwoordelijkheden bij het maatschappelijk vastgoed.
23. De gemeente stelt in 2008 de nota Grondbeleid vast en gaat daarin in op de vraag of er wordt gewerkt met 'volkshuisvestingsprijzen'.
24. De gemeente en de woningstichting voeren overleg over de wijze waarop met het betalen van bouwleges voor de bouw van betaalbare huurwoningen kan worden omgegaan.
25. Waar dat mogelijk is zet de gemeente ISV- en BLS-subsidie in voor de bouw van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed.
26. De gemeente kan voortaan ook de toewijzing fatteren van bewoners bij sloop/nieuwbouwplannen. Partijen streven ernaar om het aantal fatteringen zo beperkt mogelijk te houden.
27. Partijen zullen bij projecten die tot ingrepen in het openbaar gebied leiden vooraf afspraken maken over de taak- en kostenverdeling.
28. Bij een gezamenlijk initiatief voor een herstructureringsproject hanteren partijen de regeling 'De kosten in beeld, de kosten verdeeld; een afsprakenkader voor kostenverdeling bij herstructureringsopgaven'.
29. Drie maal per jaar zal de voortgang van de uitvoering van deze prestatieafspraken worden besproken tijdens het bestuurlijk overleg tussen partijen.
30. Voor het bestuurlijk overleg maken partijen aan het einde van elk kalenderjaar een jaaragenda voor het komende jaar, zodat duidelijk is wanneer welk onderwerp wordt besproken.
31. Partijen evalueren deze prestatieafspraken in de tweede helft van 2009.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Ouder-Amstel heeft in 2006 de ‘Woonvisie Ouder-Amstel 2005-2010’ vastgesteld. Voor het realiseren van de doelstellingen¹ uit deze visie is samenwerking nodig met lokale partijen. De gemeente wil deze samenwerking concreet maken door prestatieafspraken te maken met Woningstichting Ouder-Amstel. Dit is namelijk de lokaal werkzame woningcorporatie met het grootste woningbezit in de gemeente en is daarmee van oudsher de ‘natuurlijke’ partner van de gemeente op het terrein van wonen. De prestatieafspraken moeten de acties en prestaties concreet maken die beide partijen willen gaan leveren om de doelstellingen uit de woonvisie 2005-2010 te verwezenlijken.

Partijen hebben behoefte aan duidelijke, toetsbare afspraken over de gezamenlijke doelen die zij willen bereiken. Dit document bevat de afspraken, die gelden voor de jaren 2008 tot en met 2011. Voor de eerste twee jaar (2008 en 2009) zijn zo veel mogelijk concrete afspraken gemaakt. In de tweede helft van 2009 zullen de gemaakte afspraken worden geëvalueerd en worden ook voor de laatste twee jaar (2010 en 2011) dergelijke concrete afspraken gemaakt.

2.2 Gebruikte begrippen

In deze paragraaf worden enkele begrippen toegelicht en afkortingen verduidelijkt, die in dit document worden gebruikt.

Aandachtsgroep

Groepen huishoudens die niet of in onvoldoende mate zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. In deze prestatieafspraken worden hieronder begrepen: huishoudens die behoren tot de lagere inkomensgroep (zie ‘primaire doelgroep’), jongeren, ouderen, mensen met een beperking en statushouders.

BBSH

Besluit beheer sociale-huursector. Dit is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) op grond van de Woningwet. In het BBSH is vastgelegd wat de taken en het werkgebied zijn van woningcorporaties. Het BBSH onderscheidt zes prestatievelden waarop corporaties prestaties moeten leveren:

1. Zorg voor de kwaliteit van woningen.
2. Leefbaarheid.
3. Wonen en zorg.
4. De verhuur van woningen.

¹ De grootste opgave voor de komende jaren ligt volgens de woonvisie in de vernieuwing van de centra van Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht (waar ook de woonfunctie wordt versterkt) en in de ontwikkeling van Ouderkerk Zuid.

5. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer.
6. Financiële continuïteit.

Beschermde wonen

Onzelfstandig wonen met 24-uurs zorgtoezicht.

Betaalbare huurwoning

Een huurwoning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens voor 3- en meerpersoonhuishoudens op basis van de Wet op de Huurtoeslag. Deze huurprijs bedraagt per 1 juli 2007 € 526,89 en wordt jaarlijks op 1 juli aangepast.

Dure koopwoning

Een koopwoning met een verkoopprijs vanaf € 330.000.

Duurzaam (ver)bouwen

De wijze van (ver)bouwen die erop gericht is de negatieve milieueffecten door de bouw, het gebruik, het onderhoud en beheer en de sloop van de bebouwing te verminderen.

Kernvoorraad

Alle sociale huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens voor huurtoeslag voor personen vanaf 23 jaar op basis van de Wet op de Huurtoeslag. Deze huurprijs bedraagt per 1 juli 2007 € 621,78 en wordt jaarlijks op 1 juli aangepast.

Levensloopbestendig bouwen

Het bouwen van woningen die zodanige ruimtelijke kwaliteiten hebben dat een huishouden er in verschillende stadia van de huishoudensontwikkeling goed kan wonen. Ook bieden de woningen goede mogelijkheden voor zorgverlening bij het bereiken van een hogere leeftijd.

Middeldure koopwoning

Een koopwoning met een verkoopprijs van € 210.000 tot € 330.000.

Primaire doelgroep

Alle huishoudens met een laag inkomen. De minister van VROM hanteert hierbij de grens van € 33.000 (modaal inkomen).

Sociale huurwoning

Een huurwoning die onderdeel uitmaakt van de kernvoorraad.

Sociale koopwoning

Een koopwoning met een koopsom tot € 210.000 bij nieuwbouw of € 193.000 in de bestaande woningvoorraad.

Starter

Een starter op de woningmarkt is een persoon die zelfstandig wil gaan wonen en daarbij het ouderlijk huis of een studentenwoning verlaat.

Statushouder

Een statushouder is een asielzoeker die een verblijfsvergunning heeft gekregen. Hij/zij hoeft dan niet langer in een centraal opvangcentrum te blijven, maar kan zelfstandig gaan wonen. Iedere gemeente in Nederland moet jaarlijks een bepaald percentage van de woningen voor statushouders reserveren (de zogenoemde ‘taakstelling’).

WoonKeur

In het keurmerk WoonKeur zijn eisen opgenomen voor nieuw te bouwen woningen. Een woning met WoonKeur kent een hoog niveau van gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit. In WoonKeur zijn het voormalige seniorenlabel, het politiekeurmerk, bouwen volgens het handboek voor Toegankelijkheid en de VAC-Kwaliteitswijzer² ondergebracht. Het WoonKeurmerk bestaat uit een basispakket en drie facultatieve pluspakketten: gebruikskwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde.

2.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 3 een toelichting op de positie en taken van de gemeente en de woningstichting. In hoofdstuk 4 zijn afspraken van meer algemene aard opgenomen. Hoofdstuk 5 tot en met 9 bevatten de afspraken per thema.

² Het handboek van de Vrouwen Advies Commissie om een woning bouwkundig zo comfortabel en veilig mogelijk te maken. De aanbevelingen van de VAC zijn voor een belangrijk deel opgegaan in het WoonKeur.

3 Positie en taken van partijen

3.1 Gemeente

Positie

De gemeente heeft een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor het wonen, die is afgeleid van de Grondwet en de Woningwet. Deze verantwoordelijkheid wordt gedeeld met de rijksoverheid die de randvoorwaarden levert waaronder de gemeente haar werk moet doen.

Binnen het wonen is steeds meer afstemming nodig. Daarnaast is afstemming nodig met andere beleidsterreinen, zoals ruimtelijke ordening, milieu, welzijn/zorg en veiligheid. Integraal beleid is nodig en dat is bij uitstek een gemeentelijke taak. Duidelijk moet zijn wat de woonopgave is, welk beleid de gemeente voor ogen staat, welke inspanningen de gemeente zelf zal verrichten en welk aandeel van de woningcorporaties en anderen wordt verwacht.

Taken

Gemeenten moeten zich concentreren op het formuleren van gemeentelijk woonbeleid. Aansluitend dienen zij te streven naar het maken van prestatieafspraken met de lokaal werkzame woningcorporatie(s) en het scheppen van omstandigheden waaronder die corporaties zo goed mogelijk kunnen presteren. Een gemeente zonder beleid heeft weinig grond om een woningcorporatie op haar inhoudelijke prestaties aan te spreken.

3.2 Woningcorporatie

Positie

De maatschappelijke taak van woningcorporaties is neergelegd in de Woningwet en het BBSH. De activiteiten van corporaties – zoals het zorg dragen voor voldoende passende woningen, een eerlijke en doelmatige woonruimteverdeling en voldoende overleg met huurders – hebben een groot maatschappelijk belang.

Het BBSH geeft de woningcorporaties veel vrijheid in de vervulling van hun taken. Zij verantwoorden zich achteraf aan de rijksoverheid. Omdat wonen primair een lokale aangelegenheid is, geven zij ook aan op welke manier het gemeentelijk beleid in acht is genomen. Daarin komt tot uitdrukking dat een beleidsmatige afstemming tussen gemeente en woningcorporatie(s) noodzakelijk is voor een goed antwoord op de lokale problemen.

Taken

Woningcorporaties zijn zelf verantwoordelijk voor de manier waarop zij hun taken uitvoeren. Het BBSH bepaalt dat zij jaarlijks vóór 1 december een toegelicht overzicht aan de gemeente verstrekken van voorgenomen activiteiten voor het komende jaar. Daarbij zullen zij het gemeentelijk beleid in acht nemen en de gemeente verzoeken om overleg over de activiteiten. Op grond van het BBSH dienen partijen aansluitend te

streven naar het maken van prestatieafspraken. Woningcorporaties zetten hun vermogen, voorzover ze dat niet behoeven aan te houden voor hun financiële continuïteit, in voor het wonen. Ook wordt van hen verwacht dat zij elkaar waar nodig ondersteunen in de uitvoering van hun taken.

3.3 Relatie tussen de gemeente en de woningstichting

Op bestuurlijk en ambtelijk niveau is de relatie tussen de gemeente Ouder-Amstel en de woningstichting goed. Men kent elkaar en werkt vaak en constructief samen. De keerzijde van deze goede relatie is dat partijen soms te gemakkelijk richting elkaar zijn. Er wordt niet altijd gecontroleerd of gemaakte afspraken zijn nagekomen. Hoe kan dan toch zichtbaar worden gemaakt dat het ingezette beleid de juiste effecten heeft zonder dat er een afrekencultuur gaat ontstaan?

Partijen willen daarom graag de goede relatie behouden, maar wel op een zakelijker manier met elkaar omgaan. Daarbij horen: concrete afspraken, deze regelmatig bespreken, constateren wat wel lukt en wat niet, bespreken waarom bepaalde afspraken niet zijn of kunnen worden nagekomen en wat er moet gebeuren om de gemaakte afspraak wél te realiseren. Deze zakelijkheid mag niet doorslaan: ‘we komen na of leggen uit’ is het gewenste adagium.

Deze prestatieafspraken zijn bedoeld om partijen bij deze zakelijker omgang met elkaar te ondersteunen. Daarom is het belangrijk dat de gemaakte afspraken door de contractpartijen worden gemonitord.

3.4 De gemeente scheidt de voorwaarden

De gemeente Ouder-Amstel scheidt de voorwaarden waardoor de woningstichting haar taken goed kan uitvoeren: duurzaam investeren in de wijken van de gemeente om het woongenot van de bewoners te vergroten en woningen adequaat toewijzen. De gemeente stelt daarom tijdig bestemmingsplannen vast, zorgt voor een verzorgde buitenruimte en voor goede toewijzingsregels.

De gemeente zal in principe in eerste instantie aan de woningstichting vragen om de betaalbare huurwoningen te bouwen,³ maar op dit principe zijn uitzonderingen mogelijk. Dit vanuit de gedachte dat de corporatie – anders dan veel andere marktpartijen – niet alleen oog heeft voor ‘de stenen’, maar ook voor ‘de mensen’. Maar als de woningstichting niet kan of wil voldoen aan de wens van de gemeente, staat het de gemeente vrij om in contact te treden met een andere partij. Ook is het denkbaar dat een marktpartij een complex betaalbare huurwoningen bouwt, dat vervolgens wordt overgedragen aan de woningstichting.

³ Bij de bouw van zorgwoningen en in een gebied waar de woningen in handen zijn van een andere verhuurder geldt dit principe sowieso niet.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die naar verwachting op 1 juli 2008 in werking treedt, verplicht de gemeenten om de bestemmingsplannen te actualiseren (deze plannen mogen niet ouder zijn dan 10 jaar) en om ze digitaal uitwisselbaar te maken. Begonnen zal worden met de plannen die het dringendst aan actualisatie toe zijn.

Om de communicatie met de woningstichting verder te verbeteren, zorgt de gemeente ervoor dat er in het gemeentelijk apparaat één persoon als aanspreekpunt fungeert voor de woningstichting. Deze persoon is voor de woningstichting aanspreekpunt voor zaken die meerdere beleidsterreinen aangaan.

Prestatieafspraken

1. De gemeente vraagt in principe in eerste instantie aan de woningstichting om de betaalbare huurwoningen te bouwen, maar op dit principe zijn uitzonderingen mogelijk.
2. De woningstichting verstrekt jaarlijks vóór 1 december een overzicht aan de gemeente van voorgenomen activiteiten voor het komende jaar.
3. De gemeente maakt een actueel overzicht van de te actualiseren bestemmingsplannen op haar grondgebied.
4. Partijen maken in overleg een lijst met gebieden waarvan het nodig is om de in dat gebied vigerende bestemmingsplannen met voorrang te actualiseren.
5. De gemeente wijst een persoon aan die bij de gemeente als aanspreekpunt fungeert voor de woningstichting.

4 Algemene bepalingen

Voordat wordt ingegaan op de inhoudelijke prestaties die zowel de gemeente als de woningstichting levert, volgen in dit hoofdstuk allereerst een aantal algemene bepalingen.

4.1 Uitgangspunten

1. De woningmarkt is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van woningvragers en -aanbieders. De gemeente is verantwoordelijk voor die groepen die op eigen kracht geen passende woning kunnen bemachtigen.
2. De gemeente en de woningstichting werken aan een samenhangend en op elkaar afgestemd woonbeleid. Dat geschiedt op basis van de eigen taken en verantwoordelijkheden van partijen.
3. Deze prestatieafspraken zijn de concrete uitwerking van de volgende documenten:
 - a. Strategisch Voorraadbeleid Woningstichting Ouder-Amstel (Companen, februari 2003);
 - b. Convenant Wonen, welzijn en zorg in Ouder-Amstel, waaraan gekoppeld het Uitvoeringsprogramma 2004-2006 (juni 2004);
 - c. Notitie Stedelijke Vernieuwing periode 2005-2009 Gemeente Ouder-Amstel (2005);
 - d. Woonvisie Ouder-Amstel 2005-2010;
 - e. Collegeprogramma 2006-2010 'Investeren in dienstverlening, veiligheid en zorg';
 - f. Structuurvisie Gemeente Ouder-Amstel 2007 (BRO, voorontwerp, maart 2007).
4. De gemeente en de woningstichting evalueren de prestatieafspraken jaarlijks en actualiseren en concretiseren de prestatieafspraken eenmaal in de twee jaar, voor het eerst in september 2009. Daarbij worden telkens voor de eerstkomende twee jaar concrete afspraken gemaakt en voor de twee jaren daarna minder concrete.

4.2 Informatievoorziening

1. De gemeente en de woningstichting informeren elkaar tijdig over beleidsvoornemens en planontwikkelingen ten behoeve van de samenhang en afstemming van het lokale woonbeleid. Partijen sturen elkaar tijdig stukken toe zoals jaarverslagen, activiteitenplannen en beleidsnota's.
2. Indien partijen behoefte hebben aan een woningmarktonderzoek, vindt overleg plaats tussen de gemeente en de woningstichting over een mogelijk gezamenlijk opdrachtgeverschap.

4.3 Financiën

1. De gemeente en de woningstichting zijn op grond van hun verantwoordelijkheden en hun partnerschap bereid middelen in te zetten ten behoeve van lokale woondoelen.

2. In de besluitvorming over financiële ondersteuning neemt de gemeente de inzet van de reguliere subsidies in overweging.
3. De woningstichting zet inkomsten uit verkoop van huurwoningen en de bouw van koopwoningen en haar overige bovenmatige middelen – financiële middelen die niet nodig zijn voor het instandhouden van een gezond financieel weerstandsniveau – zo veel mogelijk in voor de prestatievelden die het BBSH onderscheidt binnen de gemeentegrenzen.
4. De manier waarop de woningstichting uitvoering geeft aan het bepaalde in het vorige lid, wordt verwoord in het jaarverslag van de woningstichting.

5 Doelgroepen van beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste doelgroepen in het woonbeleid van partijen. Partijen zijn van mening dat er over statushouders geen concrete afspraken hoeven te worden gemaakt. Elk half jaar krijgt de gemeente namelijk een nieuwe taakstelling, die door partijen wordt gerealiseerd.

5.1 Lagere-inkomensgroep

Ondanks dat het gemiddeld huishoudinkomen in Ouder-Amstel hoger is dan het landelijk gemiddelde en het percentage huishoudens met een laag inkomen en het aandeel werklozen lager ligt dan gemiddeld, heeft de gemeente zorg voor voldoende kansen op de woningmarkt voor huishoudens met een laag inkomen (de zogenoemde primaire doelgroep; tussen de 1.400 en 1.600 huishoudens). Een belangrijk deel van deze huishoudens is aangewezen op de betaalbare huurwoningen. Nu daar de laatste jaren de dynamiek is afgenomen (er komen slechts mondjesmaat sociale huurwoningen vrij), is de kans voor de primaire doelgroep op een betaalbare huurwoning geslonken. Daarom wil de gemeente dat nieuwe betaalbare huurwoningen worden gebouwd (onder meer in Ouderkerk Zuid), dat bij een plan voor upgrading of sloop van betaalbare huurwoningen wordt gezocht naar mogelijkheden om nieuwe betaalbare huurwoningen te bouwen en dat de woningstichting niet of slechts incidenteel woningen verkoopt. Dit laatste is ook de lijn van de woningstichting.

De huidige kernvoorraad – dit zijn nagenoeg alle woningen van de woningstichting – moet per saldo (nieuwbouw minus verkoop of sloop) in stand blijven. De streefhuur van de woningen bestemd voor deze primaire doelgroep wordt vastgesteld op circa 80% van het maximaal redelijk niveau.

Bij de herijking van de woonvisie in 2010 beziet de gemeente de vraagontwikkeling in de betaalbare huur en de doorstroming die op gang is gebracht. Op basis daarvan wordt de gewenste omvang van de kernvoorraad opnieuw bezien.

Prestatieafspraken

6. Partijen zorgen ervoor dat de bouwlocatie Ouderkerk Zuid sociale huur- en koopwoningen bevat voor de primaire doelgroep.
7. Partijen streven ernaar dat de huidige kernvoorraad per saldo in stand blijft.
8. Bij de herijking van de woonvisie in 2010 bepaalt de gemeente opnieuw de door de woningstichting voorgestelde omvang van de kernvoorraad.

5.2 Ouderen en mensen met een functiebeperking

De aandacht voor senioren vloeit logischerwijs voort uit de vergrijzing en de trend tot extramuralisering. De gemeente vindt het namelijk belangrijk dat ouderen, ook wanneer de behoefte aan ondersteuning toeneemt, in een vertrouwde omgeving en zo lang

mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, ofschoon dit ten koste gaat van de doorstroming. De piek van de vergrijzing wordt pas in 2020 verwacht. Toch dient reeds nu adequaat op de huisvestingsbehoefte van ouderen en mensen met een functiebeperking te worden ingespeeld. Een groot aandeel van de huisvestingsbehoefte voor ouderen zal – gelet op de beperkte bouw mogelijkheden – in de bestaande voorraad moeten worden gevonden. De woningstichting heeft hierin een belangrijke rol.

De woningvoorraad in Ouder-Amstel is op dit moment onvoldoende toegerust op de vergrijzing. Dat betreft niet alleen de woningvoorraad⁴, maar ook het aanbod van welzijn en zorg in de nabije omgeving. Het gemeentebestuur wil daarom dat er meer woningen geschikt worden gemaakt voor ouderen, die tevens een toereikend zorgpakket kunnen krijgen. Het gaat om de volgende opgaven:

- Wijksteunpunten
Geschikte woningen alleen zijn niet genoeg om ouderen de kans te geven zelfstandig te blijven wonen. Nabijheid en beschikbaarheid van welzijn en zorg is een vereiste. Zowel in Ouderkerk aan de Amstel als in Duivendrecht worden wijksteunpunten gerealiseerd. In het wijksteunpunt zijn mogelijkheden voor ontmoeting en wordt informatie en advies gegeven over het aanbod aan welzijn, wonen en zorg (één loket). Vanuit deze wijksteunpunten wordt ook het vrijwilligerswerk/mantelzorg ondersteund. In Ouderkerk aan de Amstel is al een wijksteunpunt aanwezig (aanpassing opgenomen in het centrumplan). In Duivendrecht wordt een steunpunt opgenomen in de plannen voor het dorpshart.
- Opplussen van de woningvoorraad
Het maken van afspraken over het aanpassen van woningen en het realiseren van nieuwe aangepaste woningen voor ouderen en mensen met een functiebeperking; het labelen van die nieuwe woningen voor de genoemde doelgroepen.
- Zorg- en welzijnsdiensten
Verdere aandacht voor het ontwikkelen van 24-uurszorg (in regionaal verband), alarmerings- en achterwachtfunctie, nieuwe welzijnsdiensten om tot een integraal aanbod te komen en van een één-loketfunctie in de wijksteunpunten.

Deze opgaven zijn in de eerste plaats gericht op de doelgroep ouderen. Maar de te realiseren voorzieningen zijn ook bedoeld en toegankelijk voor groepen met functiebeperkingen.

Kansen liggen ook in de particuliere voorraad. Veel senioren wonen in een eigen woning en lang niet al deze huishoudens willen verhuizen. Dit vraagt om nadenken over arrangementen voor senioren in een eigen woning. Overnemen van het onderhoud, ondersteunen bij het aanpassen van de woning, eventueel aankoop van de woning in combinatie met levenslange verhuur. De gemeente wil in het WMO-beleid het aanbod van hand- en spandiensten door vrijwilligers verbeteren.

Slechts een klein deel van de opgave voor zorgvragers kan via nieuwbouw worden gerealiseerd. De gemeente zoekt dan ook een deel van de oplossing in het aanpassen van bestaande woningen, vooral in de sociale huursector. Daarbij is een grote diversiteit in

⁴ Een deel van de voorraad is bouwtechnisch en/of functioneel verouderd. Het gaat dan vooral om de toegankelijkheid van woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking (afnemende populariteit van etagewoningen zonder lift).

woonvormen gewenst: van aanpasbare woningen en toegankelijke appartementen waar zorg op afspraak wordt geleverd tot beschermd wonen (24-uurszorg aanwezig), maar ook luxere serviceflats met zorgarrangementen.

Prestatieafspraken

9. De woningstichting brengt uiterlijk medio 2008 in kaart hoeveel bestaande huurwoningen geschikt kunnen worden gemaakt voor ouderen.
10. De gemeente start in 2008 een project op waarbij het aanbod van hand- en spandiensten (klussendiensten, boodschappenhulp, hulp bij vervoer) wordt verbeterd.
11. De woningstichting geeft uiterlijk medio 2008 aan of – en zo ja, in welke vorm – zij bereid is om bestaande woningen van ouderen te kopen en vervolgens terug te verhuren.

5.3 Starters

De gemeente wil starters een kans bieden om in Ouder-Amstel te blijven wonen. Gezien de vergrijzing vindt de gemeente het namelijk wenselijk dat de jonge huishoudens, die in Ouder-Amstel willen blijven wonen, niet uit de gemeente vertrekken. Uit het woningmarktonderzoek uit 2003 blijkt dat in Ouder-Amstel jaarlijks ongeveer 70 starters de woningmarkt willen betreden.

Aangezien in de gemeente veelal sprake is van inbreidingslocaties, die door hun complexiteit te maken hebben met een hoog investeringsniveau, zijn er maar beperkte mogelijkheden om direct aan de huisvestingsbehoefte van starters te voldoen. Het gemeentelijk beleid is mede daarom gericht op doorstroming. Om dit te bewerkstelligen wordt er bij nieuwbouwprojecten zorgvuldig een bouwprogramma samengesteld. Bij uitbreidingslocaties kan wel tegemoet worden gekomen aan de woonwens van starters. In het deelproject Ouderkerk Zuid is het voornemen om in het woningbouwprogramma een aantal sociale huur- en koopwoningen voor starters op te nemen.

Een instrument in de huursector is het labelen van woningen. Jongeren krijgen hierdoor voorrang bij toewijzing van een bepaald woningtype. Dit instrument wordt reeds gebruikt voor bijvoorbeeld senioren en/of mensen met een functiebeperking. Voor het labelen van woningen zijn goede afspraken met en is medewerking van de woningstichting noodzakelijk. De Stadsregio Amsterdam is geen voorstander van labelen (het staat op gespannen voet met een regionalisering van de huurmarkt), maar het staat de gemeente vooralsnog vrij om het instrument te gebruiken. Op dit moment zijn er 6 woningen in de gemeente gelabeld als jongerenwoning. Dit is een effectief instrument om ook de positie van starters te verbeteren, omdat veel starters een huurwoning wensen voordat ze een volgende stap in hun wooncarrière maken. In de ontwikkeling aan de Rembrand van Rijnweg kan hier bijvoorbeeld goed op worden ingespeeld. WoningNet registreert van jongeren nu uitsluitend de leeftijd. Daarom maakt het systeem geen onderscheid tussen een jongere en een starter. Om de positie van starters te verbeteren, probeert de

woningstichting bij WoningNet te bewerkstelligen dat deze starters wél als een aparte doelgroep herkent, zodat er in de gemeente ook woningen voor starters kunnen worden gelabeld.

Om de kloof tussen huren en kopen te overbruggen, zijn er de laatste jaren diverse tussenvormen ontstaan onder de noemer 'Maatschappelijk Gebonden Eigendom'. In de nieuwbouw wordt MGE nu voor een aantal woningen toegepast in het project Ouderkerk Zuid. Dit kan worden uitgebreid, maar het toepassen van MGE kan het resultaat van projecten nadelig beïnvloeden.

Alles overziend lijkt het in de huursector labelen van woningen voor de lange termijn de beste optie om de positie van starters te verbeteren. Het toepassen van MGE is een reële optie om de starter met een koopwens te helpen, maar de toepasbaarheid hiervan is bij nieuwbouw de komende jaren in de gemeente zeer beperkt.

Prestatieafspraken

12. Partijen zorgen ervoor dat de bouwlocatie Ouderkerk Zuid sociale huur- en koopwoningen bevat voor starters.
13. De woningstichting zorgt ervoor dat WoningNet deze starters als een aparte doelgroep herkent. De kosten daarvan worden door beide partijen gedeeld.
14. Partijen stellen uiterlijk medio 2008 vast hoeveel bestaande huurwoningen kunnen worden gelabeld voor starters.

6 Bestaande woningvoorraad

6.1 Woningtoewijzing

Woningen worden toegewezen op basis van woonduur voor doorstromers of inschrijfduur voor starters. Doorstromers laten een zelfstandige woning achter in de Stadsregio Amsterdam, starters niet.

Het gemiddelde aantal reacties op een sociale huurwoning in de stadsregio is afgenomen van 119 in 2003 naar 99 in 2006. De druk op de sociale huurmarkt lijkt dus wat af te nemen. De gemiddelde woon- en inschrijfduur bij WoningNet van starters en doorstromers samen is afgenomen van 10,6 jaar in 2005 naar 9,8 jaar in 2006. De inschrijfduur van starters is afgenomen van 6,7 jaar in 2005 naar 6,0 jaar in 2006. De wachttijd voor een sociale huurwoning is dus afgenomen.

Het aantal verhuizingen over de gemeentegrens blijft opmerkelijk constant. Met de komst van WoningNet in 2001 is het regionale zoekgedrag weliswaar toegenomen, maar de daadwerkelijke verhuring vindt toch vaker plaats aan een lokaal ingezetene. Met andere woorden: er wordt meer regionaal gekeken dan gehuurd.

In de gemeente Ouder-Amstel zijn in 2006 in totaal 108 woningen opnieuw verhuurd.⁵ Dit betekent een mutatiegraad van 5,4%. De gemiddelde mutatiegraad in de stadsregio bedraagt 5,9%.

In 2006 werd 66% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan inwoners van de eigen gemeente. Dit is lager dan het gemiddelde in de Stadsregio Amsterdam (81%). Het gemeentebestuur wil dat een groter deel van de woningen wordt toegewezen aan inwoners van Ouder-Amstel. Gestreefd wordt naar een percentage dat overeen komt met het gemiddelde van de stadsregio.

De Stadsregio Amsterdam is momenteel bezig om de woonruimteverdeling enigszins te wijzigen (zie paragraaf 6.2), waardoor de mogelijkheden voor de gemeente op dit onderdeel worden verruimd.

Prestatieafspraken

15. De gemeente wacht de wijzigingen van het regionale stelsel af en zal aansluitend daarop de bestaande woonruimteregels aanpassen.
--

6.2 Doorstroming stimuleren

De dynamiek op de woningmarkt is de laatste jaren afgenomen. De kansen voor starters en de huishoudens met een beperkt inkomen zijn afgenomen. Dit lijkt vooral veroorzaakt te worden door het feit dat er wel woningen zijn, maar dat deze niet vrijkomen. Ouderen en mensen met een functiebeperking hebben eveneens moeite om geschikte woonruimte te vinden. Een belangrijk knelpunt is dat huishoudens die willen doorstromen uit de

⁵ Van dit aantal zijn 98 woningen toegewezen door WoningNet en 10 zijn buiten WoningNet om toegewezen vanwege sloop/nieuwbouw.

kernvoorraad in Ouder-Amstel weinig passende alternatieven kunnen vinden. Om deze redenen wil de gemeente aandacht besteden aan de kansen voor doorstromers en geeft de gemeente bij nieuwbouwkoopwoningen voorrang aan bewoners die een goedkope huurwoning achterlaten. Deze problematiek is minder urgent dan die van starters of ouderen, maar in de doorstroming die op gang kan worden gebracht door het bouwen voor deze groep ligt een sleutel voor het vergroten van de kansen voor starters en huishoudens met een laag inkomen: het op gang brengen van verhuisstromen leidt ertoe dat uiteindelijk ook betaalbare huurwoningen vrijkomen. De woningstichting heeft daarom plannen om alleenstaanden die in een eengezinswoning wonen een verhuispremie van € 1.000 te verstrekken om de kosten van de verhuizing te dekken, net zoals dat reeds gebeurt bij herstructurering.

De Stadsregio Amsterdam is momenteel bezig om de woonruimteverdeling enigszins te wijzigen waardoor de werking van de woningmarkt wordt verbeterd. Nu vindt de volgorde van woningtoewijzing namelijk plaats op basis van woonduur (doorstromers) en inschrijfduur (starters). De woningzoekende met de langste woon- respectievelijk inschrijfduur krijgt als eerste de vrijkomende woning. Deze regels bevorderen spaargedrag omdat woningzoekenden lang wachten om de kostbare woonduur te verzilveren en niet uit te geven aan de ‘verkeerde’ woning. Om de doorstroming te stimuleren zijn de volgende voorstellen geformuleerd:

- Woonduur en inschrijfduur tijdelijk meenemen na verhuizing;
- Aanstellen van een doorstroommakelaar;
- Het combineren van woonduur en inschrijfduur⁶;
- Individualisering van de inschrijving⁷.

Prestatieafspraken

16. Partijen wachten de wijzigingen van het regionale stelsel af en zullen aansluitend daarop met elkaar overleggen over aanvullende maatregelen indien de wijzigingen de doorstroming onvoldoende stimuleren.
--

6.3 Overlast en veiligheid

Gevoelens van onveiligheid is een toenemende maatschappelijke tendens. Ook de partijen in Ouder-Amstel worden hiermee geconfronteerd. Het gaat hen hierbij om schoon, veilig en goed wonen. Dit heeft een fysieke en een sociale component. De sociale component vertaalt zich vooral in sturen op sociaal beheer.

De woningstichting heeft als verhuurder een eigen, beperkte, verantwoordelijkheid bij de aanpak van overlast, die wordt veroorzaakt door haar bewoners en derden. De woningstichting participeert in het Meldpunt Extreme Overlast, Vervuiling, Verwaarlozing en Ouderenmishandeling Amstelland. Dit coördinatiepunt, waarin de

⁶ Twee zelfstandig wonende huurders die samen één andere woning willen gaan huren, krijgen de mogelijkheid om met hun gezamenlijke woonduur te gaan zoeken

⁷ Alle personen van een huishouden kunnen zich inschrijven.

politie, gemeenten, hulp- en dienstverleners en woningcorporaties samenwerken, is ondergebracht bij de GG & GD. Hierdoor is het mogelijk om gecoördineerde hulp te bieden. De woningstichting ziet het hierbij als haar taak om samenwerking met andere partijen te zoeken.

6.4 Duurzaamheid en energiebesparing

Bij al het handelen van de gemeente is behoud van het milieu in zijn algemeenheid uitgangspunt. De gemeente streeft daarbij naar een schoon leefmilieu en heeft een voorbeeldfunctie bij de toepassing van milieuvriendelijke en duurzame materialen en energiebesparing.

Energielasten vormen een steeds groter aandeel van de woonlasten. Daar waar de woonlasten van haar huurders kunnen worden verlaagd, streeft de woningstichting daarom naar duurzaamheid. Bijvoorbeeld door het terugwinnen van warmte (warmtepompen) en door na-isolatie. Vanaf 1 januari 2008 moet bij bouw, verkoop en verhuur van gebouwen een energieprestatiecertificaat (energielabel) aanwezig zijn.⁸ Dat label geeft informatie over de hoeveelheid energie die bij gestandaardiseerd gebruik van dat gebouw nodig is. De woningstichting zal in 2008 haar bestaande woningvoorraad op dit punt inventariseren en op basis daarvan in 2009 energiebeleid ontwikkelen.

Beide partijen zijn van mening dat bij nieuwbouw de eisen van het Bouwbesluit op dit punt ver genoeg gaan.

Prestatieafspraken

17. De woningstichting inventariseert in 2008 haar bestaande woningvoorraad en ontwikkelt op basis daarvan in 2009 energiebeleid.

⁸ Woningcorporaties die op 1 januari 2008 het voornemen hebben om hun hele bezit vóór 1 januari 2009 van een energielabel te (laten) voorzien, krijgen uitstel van de labelplicht tot 1 januari 2009.

7 Nieuwbouw

De komende jaren zal er op enkele locaties sloop en nieuwbouw plaatsvinden. Zie tabel 1. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten leidend:

- Differentiatie in wijk of buurt.
- Op relatief grote nieuwbouwlocaties (bijvoorbeeld Ouderkerk Zuid) uitgaan van circa 30% betaalbare huur- en koopwoningen.
- Ruimte voor middeldure en dure koop, gezien de vraag en met het oog op doorstroming.
- Locaties nabij voorzieningen benutten voor seniorenwoningen waar zorg geleverd kan worden.
- De inrichting aansluiten bij de karakteristieken van het betreffende gebied.

Tabel 1 Nieuwbouwplannen tot 2012

Project	Totaal aantal woningen	Netto toevoeging	Wanneer	Opmerking
G. van Amstelkwartier	51	2	2008-2010	Met name huur Initiatief woningstichting
Ouderkerk Zuid	153	153	2008-2010	Koop en huur Initiatief gemeente
Dorpshart Duivendrecht	270	250	2010 e.v.	Planvorming SPvE
Duivendrechtse veld	PM	PM		Gebied naast ArenA tot NS Duivendrecht in visie benoemd als multifunctionele invulling
Terrein Meering (Duivendrecht)	4 tot 8	4 tot 8		Zware bodemverontreiniging Particulier
Rembrand van Rijnweg	182	62	2010 e.v.	Mix koop-huur Initiatief woningstichting
Burgemeester Stramanweg	32	0		Initiatief woningstichting Sloop-nieuwbouw, voorlopig stopgezet vanwege diverse andere ontwikkelingen
Totaal	692 + PM	471 + PM		

Prestatieafspraken

18. Partijen zetten zich in voor de bouw van circa 43 huurwoningen in de jaren 2008 en 2009.
19. Op grotere bouwlocaties (zoals Ouderkerk Zuid) is het uitgangspunt 30% van de woningen te realiseren als betaalbare huur- of koopwoning.

7.1 Woningverkoop

De woningstichting is geen voorstander van verkoop van huurwoningen zolang daar financieel en markttechnisch gezien geen noodzaak toe is. Aangezien in het werkgebied zowel de koop- als de huurmarkt sterk overspannen is, biedt verkoop geen soelaas. Verkoop van woningen wordt alleen overwogen om bij nieuwbouw of grootschalige verbeteringsprojecten de hoge onrendabele investeringen te compenseren. Op dit

moment bestaan daarvoor echter geen plannen. De gemeente ondersteunt deze keuze om erg terughoudend te zijn met verkoop van huurwoningen, zie paragraaf 5.1.

7.2 Kwaliteit

Bij nieuwbouw en vernieuwbouw is levensloopbestendig bouwen het uitgangspunt van partijen. Bij het bouwen voor ouderen en mensen met een beperking worden de woningen levensloopbestendig gebouwd, waardoor de bewoners niet hoeven te verhuizen als ze beperkingen krijgen.

Bij nieuwbouw en vernieuwbouw van andere woningen streven partijen naar het voldoen aan het WoonKeur waar het gaat om de toegankelijkheid van de woningen en de woonomgeving. Voor nieuwbouw worden de belangrijkste normen van het WoonKeur gehanteerd.

Prestatieafspraken

- | |
|---|
| <p>20. Nieuwe woningen voor ouderen worden levensloopbestendig gebouwd.</p> <p>21. Bij nieuwbouw en vernieuwbouw nemen partijen de belangrijkste normen van WoonKeur in acht.</p> |
|---|

7.3 Maatschappelijk vastgoed

De woningstichting is in gesprek met de gemeente en de besturen van de Hekmanschool en kinderdagverblijven (SKOO en Catalpa) om te komen tot een Brede school in Ouderkerk Zuid, waarbij ook 4 schoolwoningen en een gymnastiekzaal zijn gepland. Op deze locatie zijn ook 11 appartementen voor starters gepland. Daarnaast is dit project bedoeld om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten en om de verhuurbaarheid van het bestaande woningbezit te vergroten.

Naast dit complex lijken er meer kansen te zijn bij het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed. Partijen overleggen in 2008 met elkaar over ieders rol en verantwoordelijkheden hierbij en de vraag of er vrijstelling wordt verleend voor de betaling van bouwleges (zie paragraaf 8.2).

Prestatieafspraken

- | |
|--|
| <p>22. Partijen overleggen in 2008 met elkaar over ieders rol en verantwoordelijkheden bij het maatschappelijk vastgoed.</p> |
|--|

7.4 Herstructurering

De grootste opgave voor de komende jaren ligt in de vernieuwing van de centra van Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht, waar ook de woonfunctie wordt versterkt, en in de ontwikkeling van Ouderkerk Zuid. Veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen heeft

de gemeente niet meer; het is zaak deze kansen optimaal te benutten. In de kern Ouderkerk aan de Amstel liggen de grootste knelpunten waar het gaat om het toekomstperspectief van de woningen en het verschil tussen de geboden en de gewenste kwaliteit. Het zijn de oudere delen van de woningvoorraad, die in de toekomst niet meer zullen voldoen. In Duivendrecht zijn de knelpunten nu nog kleiner. Daar is de afgelopen jaren veel aandacht geweest voor het beheer. Grootschalige bouwkundige ingrepen zijn daar nu niet nodig.

8 Financiën

8.1 Grondprijzen

De gemeente hanteert bij verkoop van grond thans de marktwaarde, ook als de grond wordt verkocht aan de woningstichting die daarop betaalbare huurwoningen wil bouwen. De gemeente stelt in 2008 de nota Grondbeleid vast en gaat daarin ook in op de vraag of er wordt gewerkt met ‘volkshuisvestingsprijzen’, die lager zijn dan de marktwaarde.

Prestatieafspraken

23. De gemeente stelt in 2008 de nota Grondbeleid vast en gaat daarin in op de vraag of er wordt gewerkt met ‘volkshuisvestingsprijzen’.

8.2 Bouwleges

Om het bouwen van betaalbare huurwoningen te vergemakkelijken, wil de woningstichting bij dergelijke bouwplannen worden vrijgesteld van het betalen van bouwleges. De gemeente stelt voor om de mogelijkheid hiervoor in samenhang met het te voeren overleg over de maatschappelijke voorzieningen op te pakken. De leges moeten tevens in samenhang met de vraag voor het hanteren van volkshuisvestingsprijzen bezien worden.

Prestatieafspraken

24. De gemeente en de woningstichting voeren overleg over de wijze waarop met het betalen van bouwleges voor de bouw van betaalbare huurwoningen kan worden omgegaan.

8.3 Subsidies

Voor de huidige ISV-periode, die loopt tot 2010, heeft de raad van de gemeente Ouder-Amstel een notitie vastgesteld, waarin projecten zijn genoemd waarvoor de provincie ISV-budget heeft gereserveerd voor de gemeente. Deze financiële middelen kunnen per project worden ingezet. De meeste projecten van de woningstichting zijn in de notitie opgenomen. De gemeente streeft ernaar om de subsidie in te zetten voor de realisatie van sociale woningbouwprojecten en maatschappelijk vastgoed, zoals benoemd in de notitie. Er bestaan ook nog BLS-subsidies die in het kader van de Vinex zijn bedoeld voor de realisatie van sociale huurwoningen. Ook deze subsidie kan worden ingezet bij projecten.

Prestatieafspraken

25. Waar dat mogelijk is zet de gemeente ISV- en BLS-subsidie in voor de bouw van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed.

8.4 Fiatting

De woningstichting wijst op dit moment geen huurwoningen boven de aftoppingsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag toe aan de primaire doelgroep, tenzij er sprake is van ouderenhuisvesting. In die gevallen fiatteert de gemeente de toewijzing.

De woningstichting wil dat deze uitzondering ook geldt bij uitplaatsing van bewoners bij sloop/nieuwbouwplannen. Het is een gezamenlijke inspanning om het aantal fiattingen zo beperkt mogelijk te houden en te bewaken dat de fiattingen niet leiden tot een boete van het ministerie van VROM.

Prestatieafspraken

26. De gemeente kan voortaan ook de toewijzing fiattingen van bewoners bij sloop/nieuwbouwplannen. Partijen streven ernaar om het aantal fiattingen zo beperkt mogelijk te houden.

8.5 Openbaar gebied

Bij nieuwbouw vindt de gemeente het billijk dat de woningstichting verantwoordelijk is voor ingrepen in het openbaar gebied die voortvloeien uit de nieuwbouw, zoals het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Partijen spreken (op basis van paragraaf 4.2, punt 1) met elkaar af dat voortaan vooraf met elkaar wordt overlegd wie waarvoor verantwoordelijk is en hoe de ingrepen worden gefinancierd. Als de gemeente voor een dergelijk project budget heeft gereserveerd in het Meerjarenprogramma Groot Onderhoud Wegen, is zij bereid om dat onderhoudsbudget in te zetten. Bij een gezamenlijk initiatief hanteren partijen de regeling 'De kosten in beeld, de kosten verdeeld; een afsprakenkader voor kostenverdeling bij herstructureringsopgaven'.⁹

Soms is niet duidelijk welke partij de kosten draagt voor het beheer en onderhoud van de buitenruimte. Partijen spreken met elkaar af dat:

- de gemeente verantwoordelijk is voor de openbare ruimte, die gemeentelijk eigendom is;
 - de woningstichting verantwoordelijk is voor de privé-ruimte;
- en dat beide partijen zorgen voor hun eigen gebied.

Prestatieafspraken

27. Partijen zullen bij projecten die tot ingrepen in het openbaar gebied leiden vooraf afspraken maken over de taak- en kostenverdeling.

⁹ Dit is een handreiking van het ministerie van VROM, die in samenwerking met Aedes, VNG en NEPROM is opgesteld en in veel gemeenten wordt gehanteerd.

28. Bij een gezamenlijk initiatief voor een herstructureringsproject hanteren partijen de regeling 'De kosten in beeld, de kosten verdeeld; een afsprakenkader voor kostenverdeling bij herstructureringsopgaven'.

9 Monitoring en evaluatie

9.1 Monitoring

Drie maal per jaar hebben partijen bestuurlijk overleg met elkaar.¹⁰ Zij spreken af dat de voortgang van deze prestatieafspraken een vast agendapunt is van dat bestuurlijk overleg en dat er vooraf een jaaragenda wordt gemaakt, zodat bekend is wanneer welk onderwerp wordt behandeld. Tijdens die overleggen wordt besproken of de prestaties al dan niet geleverd zijn (en zo nee, waarom niet).

Om deze bespreking te vergemakkelijken, wordt de volgende aanpak afgesproken:

- De gemeente neemt de prestaties die zij op grond van dit document zal leveren, op in reguliere rapportages;
- De woningstichting rapporteert in elk overleg over de prestatieafspraken over de prestaties die zij op grond van dit document zal leveren;
- Drie maal per jaar wordt tijdens een bestuurlijk overleg de voortgang besproken. Deze afspraak ontslaat partijen niet van de verplichting om tussentijds de andere partij te melden als het nodig is om de afgesproken prestaties bij te stellen.

Prestatieafspraken

29. Drie maal per jaar zal de voortgang van de uitvoering van deze prestatieafspraken worden besproken tijdens het bestuurlijk overleg tussen partijen.
30. Voor het bestuurlijk overleg maken partijen aan het einde van elk kalenderjaar een jaaragenda voor het komende jaar, zodat duidelijk is wanneer welk onderwerp wordt besproken.

9.2 Evaluatie

Deze prestatieafspraken zullen in de tweede helft van 2009 worden geëvalueerd. Partijen kijken dan niet alleen achterom, maar ook vooruit: er worden concrete prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2010 en 2011 en nieuwe, ‘zachte’ afspraken voor de jaren 2012 en 2013. Twee jaar later – in de tweede helft van 2011 – gebeurt hetzelfde: de voor 2010 en 2011 gemaakte afspraken worden geëvalueerd en er worden ‘harde’ afspraken gemaakt voor 2012 en 2013 en ‘zachte’ voor 2014 en 2015.

Dit tweejaarlijkse ritme maakt duidelijk dat het ondertekenen van prestatieafspraken geen eenmalige activiteit is, maar een stap in een cyclus. En wanneer dat actueel is, worden niet alleen de gemaakte prestatieafspraken geëvalueerd, maar – tegelijkertijd – ook de woonvisie, wanneer de looptijd van de woonvisie bijna ten einde is en de gemeente voorbereidingen treft voor het maken van een nieuwe woonvisie.

Prestatieafspraken

31. Partijen evalueren deze prestatieafspraken in de tweede helft van 2009.

¹⁰ Eenmaal per jaar tussen college en directie en twee maal per jaar tussen wethouder en ambtelijke ondersteuning.