

Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2007 t/m 2010

De gemeente Amsterdam
De Amsterdamse stadsdelen
De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
De Huurdersvereniging Amsterdam

Amsterdam, 17 april 2008

Inhoudsopgave

Overeenkomst	3
Preambule	5
Afspraken	7
1 Betaalbaarheid	7
2 Productie en doelgroepen	9
2.1 Procedures realisatie productie woningen geschikt voor doelgroepen	
2.2 Middensegment	
2.3 Grote gezinnen en grote woningen	
2.4 Wonen, zorg en dienstverlening	
2.5 Studenten en jongeren	
2.6 Maatschappelijke opvang	
3 Verkoop sociale huurwoningen	17
4 Leefbaarheid en gebiedsbeheer	19
5 Energiebesparing en duurzaamheid	23
6 Onrechtmatige bewoning en woonfraude	25
7 Gebruiksovereenkomsten en tijdelijke verhuur	27
8 Participatie en communicatie	29
9 Monitoren, evaluatie en overleg	33
Handtekeningen	35

Overeenkomst

Deze overeenkomst bevat afspraken tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam.

Ondergetekenden:

De gemeente Amsterdam, hierna 'de gemeente', te dezen vertegenwoordigd door de heer T. Herrema, wethouder voor de Volkshuisvesting, en de portefeuillehouders wonen van de stadsdelen, daartoe op grond van art. 171 Gemeentewet en het bepaalde in art. 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en art. 3:60 van het Burgerlijk Wetboek gemachtigd door de heer mr. M.J. Cohen in zijn hoedanigheid van burgemeester van die gemeente zulks ter uitvoering van het besluit van B&W d.d. 18 december 2007(Gem. Blad 3B 202/534);

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, waarvan het Algemeen Bestuur op grond van artikel 11 van haar statuten bevoegd is besluiten te nemen namens de aangesloten woningcorporaties, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. D. Schuiling, voorzitter van de Federatie, en de heer drs. J.G. van Harten, directeur van de Federatie, en door de bestuurders van de aangesloten corporaties, zulks ter uitvoering van het besluit van haar Algemeen Bestuur d.d. 12 september 2007;

De Huurdersvereniging Amsterdam, waarvan het bestuur op grond van artikel 12 van de statuten bevoegd is de vereniging te vertegenwoordigen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L. Vlasblom en mevrouw D.G. Letanche, zulks ter uitvoering van het besluit van haar ledenvergadering d.d. 11 oktober 2007

Komen overeen:

Preambule

1. De gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gezamenlijke woningcorporaties verenigd in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, hebben de ambitie om als partners samen te werken aan een stad waar mensen naar hun zin kunnen wonen en waar ze zich kunnen ontwikkelen, waar gemeenschapszin, burgerschap en sociale verbanden essentieel zijn. Een stad van krachtige wijken waar het fijn is te wonen, te werken en te recreëren voor mensen ongeacht hun inkomen.
2. Partijen gaan onverkort voor een ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Een open stad die toegankelijk is voor nieuwkomers, die volop kansen biedt, die ruimte geeft voor diversiteit, zonder de ogen te sluiten voor problemen. Voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen. Segregatie wordt aangepakt, door een wijkaanpak waarin fysieke, sociale en economische pijler hand in hand gaan. Waarin wordt samengewerkt tussen verschillende bestuurslagen (stadsdeel, centrale stad, rijk) en tussen de verschillende beleidssectoren. Waarbij de gebruikers van de stad (bewoners en bedrijven) een belangrijke stem hebben in wat er gebeurt. Waarbij gezocht wordt naar nieuwe en vernieuwende coalities om de aanpak vorm te geven.
3. Een ongedeelde stad is gebaat bij gedifferentieerde, leefbare en veilige wijken en buurten, waar mensen niet worden uitgesloten en worden ontmoedigd om hun kansen te benutten, maar worden uitgenodigd om aan het maatschappelijk verkeer deel te nemen. Daar zetten partijen op in. De kracht van de stad wordt niet ontwikkeld door het benadrukken van de uniformiteit van wijken en buurten, maar door het versterken van de diversiteit en potenties van verschillende gebieden. Verschillende woonmilieus maken de stad juist aantrekkelijk.
4. Partijen willen met kracht de verstopte woningmarkt aanpakken. Er is te weinig doorstroming op de woningmarkt, en mede daarom te weinig keuze voor alle groepen in de stad en voor nieuwkomers. Partijen willen in dat verband ruimte bieden voor vernieuwing en innovatie als het gaat om de aanpak van de verstopping van de woningmarkt. Partijen zijn ambitieus en willen op volle kracht doorgaan als het gaat om de woningbouw in de komende jaren. Dat is ingewikkeld, want veel locaties liggen in bestaand stedelijk gebied. Maar die uitdaging gaan partijen aan. Er worden nieuwe locaties ontwikkeld, zoals IJburg 2, Zeeburgereiland en de Zuidas. De stedelijke vernieuwing van gebieden in Parkstad, Noord en Zuidoost wordt voortvarend voortgezet. Dat geeft mensen in deze gebieden mogelijkheden om wooncarrière te maken in de eigen buurt of wijk.
5. Partijen onderstrepen dat Amsterdam onderdeel is van een groter regionaal verband (Stadsregio Amsterdam en in sommige opzichten zelfs de Noordvleugel van de Randstad). Ontwikkelingen in de regio zijn van groot belang voor Amsterdam en omgekeerd. Deze overeenkomst is er echter een tussen Amsterdamse partijen. Partijen streven er met de regio naar, dat ook deze ongedeeld blijft wat betreft

bevolkingssamenstelling en kansen en mogelijkheden. Zij ondersteunen de regionale woonvisie die zegt dat in alle regiogemeenten wordt gestreefd naar tenminste 30% sociale woningbouw. Partijen zullen vanuit dit besef waar mogelijk hun inzet in regionale beleidsontwikkeling op elkaar afstemmen en daarbij samenwerken met de regionale partners. En omgekeerd houden partijen binnen Amsterdam rekening met ontwikkelingen op regionale schaal.

6. In de overeenkomst 'Bouwen aan de Stad' hebben de gemeente en de corporaties op een aantal terreinen afspraken gemaakt. Met deze Beleidsovereenkomst worden die afspraken ook onderschreven door de Amsterdamse stadsdelen en de Huurdersvereniging Amsterdam. Op sommige onderdelen wordt in deze Beleidsovereenkomst verder invulling gegeven aan de afspraken die in 'Bouwen aan de Stad' zijn gemaakt. Andere onderdelen vormen een aanvulling op 'Bouwen aan de Stad', met name op die onderwerpen waarover in 'Bouwen aan de Stad' geen afspraken zijn gemaakt.
7. Partijen onderkennen dat voor de ambities de komende jaren veel geld nodig is. Om de ambities waar te kunnen maken hebben de gemeente Amsterdam en de gezamenlijke woningcorporaties in de overeenkomst 'Bouwen aan de Stad' nieuwe financiële condities vastgelegd. Met de middelen van het Rijk voor de wijkaanpak (40 wijkenbeleid) kan een extra impuls worden gegeven om van probleemwijken prachtwijken te maken. Partijen zullen gezamenlijk bij het Rijk pleiten voor een voortzetting van de middelen voor Stedelijke Vernieuwing en Grote Stedenbeleid.
8. Partijen beschouwen elkaar als partners bij de formulering en verwezenlijking van de ambities. Partijen hebben een verankering in de stad, een lange termijn belang bij de ontwikkeling van de stad en willen werken voor de mensen in de stad en voor nieuwkomers. Bij partnership hoort vertrouwen, de wil om er met elkaar uit te komen en het aan elkaar gunnen van ruimte om initiatieven zo goed mogelijk te ontplooiën. De gemeente en de stadsdelen ontwikkelen locaties, investeren in de openbare ruimte en verzorgen de sociale pijler. De corporaties realiseren nieuwbouw, investeren in de vernieuwing van hun bezit en in het beheer en de leefbaarheid. De bewoners zijn degenen waar het allemaal om gaat, hun stem is van groot belang voor de toekomstige ontwikkeling van stad en wijken. Samen geven partijen daarmee ook vorm aan de wijkaanpak en stedelijke vernieuwing, waarin ook de sociale en economische pijler (buurteconomie) van groot belang zijn.

Afspraken

1 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen is van groot belang. Dat geldt zowel voor de laagste inkomens als voor middeninkomens. Om daarin te voorzien hebben gemeente en corporaties in 'Bouwen aan de Stad' afspraken gemaakt. De partijen van deze Beleidsvereenkomst onderschrijven die afspraken. Daarin zijn begrepen de aanbiedingsafspraken en de afspraken over het middensegment.

Daarnaast zijn de volgende afspraken gemaakt:

1. De gemeente en de Federatie hebben in 'Bouwen aan de stad' afgesproken dat zij het resultaat bespreken met de Huurdersvereniging Amsterdam. In dit document zijn de uitkomsten van dat overleg weergegeven. De Huurdersvereniging Amsterdam ondersteunt de koerswijziging van kernvoorraadafspraken naar aanbiedingsafspraken. Zij ziet goede elementen in de gemaakte afspraken, maar is van oordeel dat er meer waarborgen moeten komen voor betaalbaarheid aan de 'onderkant' van de woningmarkt. Daarin voorzien de volgende afspraken.
2. In 'Bouwen aan de stad' is geregeld dat tenminste 65% van de woningen wordt verhuurd aan de primaire doelgroep. Het gaat om woningen met een huur van maximaal € 520¹ (uitgezonderd flatteringsbeleid). Deze huurgrens is met huurtoeslag voor veel woningzoekenden bereikbaar en betaalbaar. Partijen constateren echter dat NIBUD becijferingen laten zien dat met name voor (grote) gezinnen met kinderen de bijstandsuitkering te laag is, dan wel de kwaliteitskorting in de huurtoeslag boven € 339 zo uitwerkt, dat zij hun huishoudboekje moeilijk rond krijgen. Partijen stellen dit in Den Haag aan de orde.
3. In 'Bouwen aan de stad' is de verwachting uitgesproken dat op basis van het woningwaarderingstelsel tussen 2007 en 2011 tenminste 6.800 woningen uit de voorraad beschikbaar komen met een huurprijs tot € 394 (rekenhuur oude kernvoorraadgrens). Daarop zijn vooral woningzoekenden met een laag inkomen aangewezen. Dit zullen veelal de wat kleinere en oudere woningen zijn, die daarom minder passend zijn voor gezinnen met kinderen. Woningen tot € 394 zijn dus vooral woningen waarop starters en jongeren, één- en tweepersoons huishoudens zijn aangewezen.
4. Bij deze verwachting werd uitgegaan van een wijziging van het puntenstelsel. Die wijziging is er niet gekomen. De verwachting is daarom geactualiseerd. De Federatie verwacht nu dat bij gelijkblijvend puntenstelsel en rijkshuurbeleid en rekening houdend met verkoop, sloop en renovatie in vier jaar tijd 10.000 woningen onder € 394 in de verhuur worden gebracht. Op basis van in totaal tenminste 40.000 verhuringen is dat ca. 25% van het totaal.
5. Partijen monitoren dit huursegment en spreken af dat als de onder 4 genoemde verwachting meer dan 1.000 woningen tegenvalt, er naar mogelijkheden wordt gezocht om aan de verwachting recht te doen. Er wordt geen gebiedsgerichte invulling gegeven aan deze verwachting. Wanneer het puntenstelsel tussentijds wordt aangepast of het huurbeleid substantieel wijzigt, treden partijen in overleg over de gevolgen daarvan voor deze verwachting. Als nieuwe afspraken worden gemaakt zoals bedoeld onder 7, dan staan de afspraken onder punt 4 en 5 ter discussie.

¹ Alle huurprijsgrenzen zijn prijspeil 1 juli 2006, vanwege de aansluiting op 'Bouwen aan de Stad'

6. Woonlasten bestaan naast huurlasten voor een steeds groter deel uit andere lasten, zoals voor energie. Partijen zetten zich in om in 10 jaar tijd 20% energiebesparing te realiseren. Daartoe investeren corporaties in hun voorraad, maar ook de gemeente (als aandeelhouder van NUON) en Huurdersvereniging Amsterdam (faciliteren voorlichting) hebben hierin een rol. In 2007 worden concrete voorstellen gedaan hoe de inspanningsverplichting met maatregelen kan worden ingevuld en gerealiseerd.
7. Zoals gesteld in 2 hebben sommige groepen woningzoekenden een relatief hoge huurquote, met name (grote) gezinnen met kinderen met een laag inkomen (uitkering). Landelijk hebben de corporaties in het 'Antwoord aan de samenleving'² aangeboden om voor de langere termijn oplossingen te vinden voor groepen huurders met lage inkomens en hoge huurquotes, en in de tussentijd voor een periode van twee jaar € 600 miljoen per jaar vrij te maken om de betaalbaarheid voor deze huurders te verbeteren. Aedes onderhandelt daarover met het kabinet. Partijen geven aan de uitkomsten daarvan een concrete invulling, en afhankelijk van de resultaten van het landelijk overleg, kunnen verschillende modaliteiten worden verkend, waaronder bijvoorbeeld een huurquotemodel.
8. De gemeente levert ook een bijdrage aan het beheersen van woonlasten van huurders. Ten eerste door de stijging van de gemeentelijke lasten zoveel als mogelijk te beperken. Daarnaast zal de gemeente in 2008 de doelstelling en inrichting van het woonlastenfonds en andere gemeentelijke middelen op het vlak van woonlastenondersteuning heroverwegen, zodat de groepen die het het hardste nodig hebben in hun woonlasten worden ondersteund. Het gaat daarbij met name om groepen die mede als gevolg van de kwaliteitskorting in de huurtoeslag met geringe restbudgetten volgens de NIBUD-normen worden geconfronteerd (bijvoorbeeld grote huishoudens en ouderen). Partijen zullen daartoe op korte termijn gezamenlijk analyseren bij welke groepen die behoefte het grootste is. Bovendien zal de gemeente voorafgaand aan de toewijzing de fiattering voor deze (beperkte) groep grote huishoudens verstrekken, zodat op voorhand duidelijk is voor huurder en verhuurder dat de woning betaalbaar is.

² Antwoord aan de samenleving van de woningcorporaties verenigd in Aedes, Hilversum 31 januari 2007

2 Productie en doelgroepen

Niet alleen de betaalbaarheid van woningen is van groot belang, ook de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen. In 'Bouwen aan de Stad' hebben gemeente en corporaties afspraken gemaakt over de nieuwbouwproductie en de productie voor specifieke doelgroepen en een gedifferentieerd middensegment. De partijen van deze Beleidsovereenkomst onderschrijven deze afspraken.

In 'Bouwen aan de Stad' is nog niet bepaald hoe en waar de woningen worden gerealiseerd en wat de rol van de verschillende partijen (centrale stad, stadsdelen en individuele corporaties) daarbij is. In hiernavolgende afspraken wordt dat uitgewerkt.

2.1 Procedures realisatie productie woningen geschikt voor doelgroepen

1. Partijen vinden het gewenst in alle drie marktgebieden³ sociale huurwoningen en woningen geschikt voor doelgroepen te realiseren. Zowel stadsdelen als corporaties zijn erop aanspreekbaar dat dat in alle drie gebieden in voldoende mate gebeurt:
 - a. Corporaties nemen op zich om in de verschillende marktgebieden de afspraken over productie van sociale huurwoningen en woningen geschikt voor doelgroepen te realiseren. De corporaties leggen elk voor zich in de jaarlijkse (over een periode van vier jaar) voortschrijdende activiteitenoverzichten vast in welke mate dat in de verschillende marktgebieden zal gebeuren.
 - b. Elk stadsdeel zorgt ervoor dat corporaties in staat worden gesteld sociale huurwoningen en woningen geschikt voor doelgroepen te realiseren. Het stadsdeel legt daarvoor streefcijfers vast in een woonvisie. Deze woonvisie wordt uiterlijk 1 juli 2008 vastgesteld. In het stadsdeel actieve corporaties en huurdersorganisaties worden hierover geconsulteerd. Stadsdelen werken mee aan de realisatie van nieuwbouw van woningen (geschikt voor doelgroepen) door hun interne procedures van vergunningverlening daarop aan te passen.
 - c. Desgewenst maken stadsdeel en corporaties afspraken over hun inzet in (delen van) van het stadsdeel, zowel ten aanzien van woningbouw als andere activiteiten.
 - d. De gemeente verzamelt en bundelt jaarlijks de voorgenomen activiteiten van de corporaties, constateert mogelijke overschotten, tekorten en knelpunten ten opzichte van de woonvisies van stadsdelen en ten opzichte van 'Bouwen aan de stad' en deze Beleidsovereenkomst en voert op basis daarvan zo nodig overleg met de betrokken corporaties of stadsdelen. Indien dit overleg niet tot resultaat leidt of één van de betrokkenen daar anderszins aanleiding toe ziet, wijzen partijen één of meer gezamenlijke bemiddelaars aan.
 - e. Eveneens jaarlijks rapporteren de corporaties over de mate waarin zij hun voorgenomen activiteiten hebben gerealiseerd en wordt nagegaan of gemeente en stadsdelen hun afspraken (bijvoorbeeld wegnemen knelpunten) zijn nagekomen. Er wordt geanalyseerd wat de oorzaken zijn in geval de voornemens niet zijn gehaald. Op basis daarvan wordt bezien of er aanleiding is en of het mogelijk is deze oorzaken weg te nemen door actie van één van de betrokken partijen. Tenminste eenmaal per jaar vindt in dit verband overleg plaats tussen de gemeente en de individuele corporaties.
2. Over de productie van een groot aantal sociale huurwoningen in de komende 4 jaar bestaan al vaste afspraken. Op basis van monitoring zal worden bezien of er aanleiding is en mogelijkheden bestaan om op basis van het onder 1 gestelde nog bij te sturen. In 'Bouwen aan de Stad' hebben partijen de intentie vastgelegd om ook vanaf 1 januari 2011 1.500 sociale huurwoningen per jaar, gespreid over de marktgebieden tot stand te brengen. Bij de planontwikkeling dragen corporaties en stadsdelen ervoor zorg dat nieuw te plannen sociale huurwoningen in alle drie de marktgebieden in voldoende mate worden gerealiseerd.

³ De gebieden zijn op basis van marktdruk onderscheiden in 'Bouwen aan de Stad'

2.2 Middensegment

Eén van de knelpunten op de Amsterdamse woningmarkt is het tekort schieten van aanbod in het middensegment⁴. Het gat tussen de gereguleerde huurmarkt en de duurdere huur- en koopsector is te groot. Op basis van (met de gebruikelijke onzekerheidsmarges omgeven) ramingen voor 2015 wordt verwacht dat 71.000 woningen extra in het middensegment nodig zijn om aan de vraag te voldoen. Daarvan zijn er 30.000 in het lage middensegment (tot de voormalige ziekenfondsgrens) nodig.

In 'Bouwen aan de Stad' is afgesproken dat door diverse maatregelen (verkoop -deels onder voorwaarden-, nieuwbouw, verhuur) gewerkt gaat worden aan een stevig middensegment. Naast corporaties zijn ook andere marktpartijen betrokken bij het realiseren daarvan. De praktijk laat zien dat zonder aanvullende instrumenten al een belangrijk deel van het aanbod in het middensegment wordt gerealiseerd:

- van de nieuwbouw wordt 60% in het middensegment aangeboden
- bij verkoop van sociale huur is dat 80%
- de verkoop van de bestaande bouw (incl. verkoop voormalige particuliere huurwoningen) 50%

Als het lukt om dit gedurende een langere periode vol te houden zal in 2015 bijna de helft van de benodigde extra woningen in het middensegment zonder aanvullende maatregelen gerealiseerd zijn. Voor de andere helft (waaronder 16.000 in het lage middensegment) lukt dat niet. Om dat (gedeeltelijk) voor elkaar te krijgen, zijn aanvullende middelen nodig.

Voor de periode van deze overeenkomst kan dat met de volgende middelen:

- Een groot deel van de lage middeninkomens (tot de voormalige ziekenfondsgrens) kan terecht in de voorraad met een huur < € 520. Deze is ruimer dan nodig voor de lagere inkomens. Daarmee is de vraag van de lage middeninkomens volledig gedekt.
- De inzet van corporaties op Verkoop onder Voorwaarden (bijvoorbeeld Maatschappelijk Gebonden Eigendom) met de verwachting dat t/m 2010 tenminste 500 woningen in die vorm worden verkocht. De afspraak dat woningen die op die manier worden verkocht niet meetellen voor de maximale verkoopaantallen voor bestaande huurwoningen is een extra stimulans.
- De door de gemeente in samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland ontwikkelde startersleningen voor maximaal 1.200 leningen.
- De afspraak uit Bouwen aan de stad dat van de woningen met een huur boven € 615 het overgrote deel ten goede komt aan de inkomensgroep tot twee keer modaal (met een huur beneden € 950). Partijen zijn het bovendien eens over het belang van een goede spreiding van de huurhoogtes binnen het middeldure segment (€ 615 - € 950). Het niet doorgaan van de wijziging van de Huurprijzenwet betekent dat de ruimte om woningen boven een huurprijs van € 615 te brengen beperkt is tot 9% van alle te verhuren woningen. Daarmee krijgt meer dan een derde van de beoogde 15% een huur beneden € 615. Verder blijkt dat slechts 1% van de corporatiewoningen een huur heeft boven die grens en dat de huur meestal tussen € 615 en € 800 ligt.

Met deze aanvullende middelen kan, naar het zich laat aanzien, het aanbod in het middensegment substantieel worden verbeterd. Het aanbod voor de middeninkomens zal evenwel (ook na de looptijd van deze overeenkomst) aandacht blijven verdienen. Door monitoring zal worden nagegaan of het lukt deze groep voldoende huisvesting te bieden. Daarbij zal ook worden nagegaan of de ramingen realistisch blijken. Zonodig kunnen dan aanvullende middelen worden ingezet.

⁴ De middeninkomens zijn gedefinieerd als de inkomensgroep tussen de inkomensgrenzen van de primaire doelgroep en 2 maal modaal. Voor definiëring van het middensegment in zowel de koop- als de huursector wordt verwezen naar 'Bouwen aan de Stad'.

Afspraken

1. Partijen streven naar een voldoende aanbod aan woningen in het middensegment in 2015. Naast het marktconform realiseren van middensegment zetten partijen daarvoor voor de periode 2007 t/m 2010 de in 'Bouwen aan de Stad' overeengekomen maatregelen in.
2. Partijen zijn het er over eens dat de voorraad huurwoningen met een huur onder de aftoppingsgrens in principe ook toegankelijk is voor de lage middeninkomens, naast het segment tot de huurtoeslaggrens. Het Convenant Woonruimtebemiddeling biedt daartoe nu al ruimte en dat blijft de komende jaren zo.
3. De corporaties zullen in aansluiting op de afspraken in 'Bouwen aan de Stad', met gebruikmaking van vorengenoemde instrumenten zorgen voor een voor middeninkomens betaalbaar aanbod gespreid over de stad. Zij zullen daarvoor worden gefaciliteerd door gemeente en stadsdelen.

2.3 Grote gezinnen en grote woningen

De Amsterdamse woningvoorraad bestaat vooral uit kleine woningen. De slaagkansen van gezinnen in het algemeen en grote gezinnen in het bijzonder zijn daardoor slecht. In Amsterdam moet ook voor gezinnen een goede woonplek te vinden zijn. Dat geldt zowel voor gezinnen met een laag inkomen, als voor gezinnen met hogere inkomens. Voor de kleinere gezinnen (tot en met 4 personen) is de inzet van de "gewone" beleidsinstrumenten voldoende. Voor de grote gezinnen van 5 personen of meer is een extra inzet nodig.

Er wonen zo'n 16.000 grote gezinnen in Amsterdam waarvan ongeveer een derde te krap gehuisvest is. Naar schatting heeft de helft van de grote gezinnen een laag inkomen. In absolute zin lijkt het aanbod toereikend voor het aantal grote gezinnen in Amsterdam. De grote woningen liggen echter in Zuidoost, Noord en IJburg, terwijl de vraag zich concentreert in Amsterdam-West. Daarnaast worden veel grote woningen door kleinere huishoudens bewoond. Gezien de sterke binding van gezinnen aan de buurt waar ze wonen vanwege onderwijs, voorzieningen en het sociale netwerk lukt het onvoldoende om vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten. Het toevoegen van grote woningen aan de voorraad door middel van nieuwbouw en samenvoegen is daarom gewenst.

In 'Bouwen aan de Stad' zijn afspraken gemaakt om het aanbod aan grote woningen te garanderen en te vergroten. Naast de afspraken in 'Bouwen aan de Stad' zijn de volgende afspraken geformuleerd:

1. Partijen streven ernaar dat voldoende grote huurwoningen worden gebouwd met minimaal vijf kamers, of zodanig dat de woning makkelijk om te bouwen is naar een vijf-kamerwoning zodat deze geschikt zijn voor de huisvesting van grote gezinnen.
2. De bouw van deze grote woningen zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw vindt vooral plaats op locaties die aan de wensen en behoeften van deze gezinnen tegemoet komen. Daarbij wordt geen van de marktgebieden op voorhand uitgesloten.
3. Stadsdelen maken het mogelijk om grote woningen geschikt voor gezinnen in de bestaande bouw te realiseren door hun partiële huisvestingsverordeningen zo in te richten dat samenvoegen van kleinere woningen mogelijk is en – indien de woning wordt aangeboden onder de huurtoeslaggrens – ook geen financiële compensatie wordt gevraagd.

4. Om tot een effectievere verdeling van de grote woningen te komen wordt voor woningen groter dan 80 m² woonoppervlak met een huur beneden de huurtoeslaggrens een getrapte voorrang ingevoerd: een huishouden bestaande uit vijf personen of meer komt als eerste in aanmerking, gevolgd door een huishouden met vier en daaropvolgend drie of minder personen. Als de woningen door bijvoorbeeld indeling, het ontbreken van buitenruimte of ligging niet geschikt zijn voor de huisvesting van grote gezinnen kunnen corporaties in overleg met de gemeente besluiten de passendheidseis te laten vervallen. Ter regeling van deze afspraak zal de Huisvestingsverordening worden aangepast. In het Draaiboek Woonruimtebemiddeling wordt de procedure vastgelegd.
5. Partijen beschouwen de regeling Van Groot naar Beter als een effectieve bijdrage aan het verbeteren van de huisvestingspositie van grote gezinnen. Partijen werken gezamenlijk aan verbeterpunten om tot een groter rendement van de regeling te komen. Een evaluatie van de regeling op alle punten volgt, waarbij tevens in ogenschouw wordt genomen de eventuele huurharmonisatie van de vrijkomende woning en de huursprong van vertrekkende bewoners van grote woningen.
6. Partijen formeren een 'aanjaagteam grote woningen/grote gezinnen' bestaande uit een vertegenwoordiger van de centrale stad, de stadsdelen, de corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam. Het aanjaagteam heeft tot doel zoveel mogelijk betaalbare grote woningen beschikbaar te maken voor de doelgroep. Het aanjaagteam:
 - stimuleert daartoe het realiseren van grote woningen
 - spoort knelpunten op en zoekt oplossingen
 - geeft integraal advies over beleidskaders en regelgeving
 - bundelt informatie
 - verzamelt 'best practices'
7. De gemeente voert een kwalitatief onderzoek uit naar de te krap gehuisveste grote gezinnen. Naar aanleiding van dit onderzoek organiseert de gemeente een werkconferentie waarin de resultaten worden gepresenteerd en gezamenlijk vervolgstappen worden geformuleerd.
8. Partijen spannen zich in om ook door middel van maatwerk gezinnen voor te lichten en te begeleiden bij het vinden van geschikte huisvesting met als doel de aansluiting tussen vraag en aanbod te bevorderen.

2.4 Wonen, zorg en dienstverlening

De grootste opgave vanuit het thema wonen en zorg is de bestaande – vooroorlogse – woningvoorraad beter toegankelijk/aanpasbaar te maken vanuit de gedachte dat mensen waar mogelijk 'in hun eigen huis' oud moeten kunnen worden. Iedereen moet overal kunnen wonen, de zorg moet naar het wonen toe.

Met het ondertekenen van het Woonservicepact en de bijbehorende woonserviceagenda 2007 zetten partijen zich in om wonen met zorg en dienstverlening in Amsterdam voortvarend verder vorm te geven. De accenten van het pact zijn de gebiedsgerichte oriëntatie (woonservicewijken), coalities met zorg- en welzijnsvoorzieningen en onder nog te bepalen voorwaarden investeringen in maatschappelijk vastgoed door de corporaties. Schaal, spreiding en 'dekkingsgraad' van de woonservicewijken over de stad is nog onderwerp van gesprek. Buiten woonservicewijken zullen ook investeringen in woningen en voorzieningen voor ouderen en mensen met een beperking gedaan worden.

Het denken over het juiste type woonvorm en het geschikte toerusting-/uitrustingsniveau van zorgwoningen is in beweging. Nieuwe definities en kwaliteitsomschrijvingen zijn nodig om de veel grotere variatie aan zorgwoningen te beschrijven.

Afspraken

1. Partijen streven zowel in nieuwbouw als bestaande bouw naar vergroting van het aanbod aan woningen voor ouderen en zorgbehoevenden, variërend van nultrredenwoningen tot woningen waar intensieve zorg kan worden geleverd. Uitgangspunt is daarbij dat de nodige zorg zoveel mogelijk aan huis kan worden geleverd, ongeacht ligging van de woning.
2. Voorzover het gaat om woningen waarin intensieve zorg moet worden geleverd zullen deze woningen daar waar het benodigde zorgaanbod geleverd kan worden, worden gebouwd. De woningen worden gerealiseerd in alle drie de marktgebieden.
3. De inrichting van woonservicewijken wordt door de stadsdelen uitgevoerd. Stadsdelen zijn daarvoor in het woonservicepact als lokale regisseur aangewezen, dan wel ondersteunen pro actief lopende initiatieven van corporaties. Ze dragen er zorg voor dat corporaties de voor ouderen en zorgbehoevenden geschikte woningen kunnen realiseren. Woonservicewijken maken onderdeel uit van de op te stellen woonvisies.
4. Corporaties investeren voor deze doelgroep in nieuwbouw en in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Zij doen dat voor nieuwbouwwoningen 'aanpasbaar' conform het afsprakenkader 'Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006'. In 'Bouwen aan de Stad' is daarnaast overeengekomen dat corporaties in vier jaar 1.500 sociale huurwoningen specifiek voor ouderen en zorgbehoevenden bouwen. Over de invulling van dit aantal voor verschillende categorieën zorgbehoevenden zullen partijen nog overleg voeren.
Binnen de bestaande woningvoorraad maken corporaties woningen bij groot onderhoud of woningverbetering waar mogelijk toegankelijker via opplussen. Daarnaast zoeken ze naar creatieve oplossingen om ook de overige bestaande woningvoorraad beter toegankelijk en aanpasbaar te maken.
5. Corporaties en gemeente spreken af om gezamenlijk met zorgverstrekkers, leveranciers en belanghebbenden een nieuw kwalitatief kader voor zorgwoningen en eensluidende definities voor de verschillende zorgwoningtypen op te stellen.
6. Partijen staan open voor kleinschalige woonzorg initiatieven van intensieve zorg vragende huurders en/of hun familie.

2.5 Studenten en jongeren

In overleg met de belangrijkste betrokken organisaties is door de gemeente een visie jongeren- en studentenhuysvesting opgesteld. Voor studentenhuysvesting is ook een uitvoeringsplan opgesteld; voor jongerenhuysvesting is dat in de maak. In 'Bouwen aan de Stad' zijn de belangrijkste punten uit deze visie in afspraken vastgelegd. Op onderdelen moeten de afspraken nog worden uitgewerkt. Het gaat met name om de systematiek waarmee woningen worden gelabeld. Daarnaast was in 'Bouwen aan de Stad' onduidelijk of de 1.000 te bouwen studentenwoningen binnen de afspraken over de sociale sector zouden vallen of aanvullend daarop waren. Geconstateerd is dat het om kleine woningen gaat die qua oppervlakte ongeveer de helft van het benodigde bouwvolume innemen. Om die reden is ook de grondprijs voor deze woningen op de helft vastgesteld.

Afspraken

1. De te bouwen studentenwoningen tellen voor de helft mee in het aantal te bouwen sociale huurwoningen wat in 'Bouwen aan de Stad' is overeengekomen. De andere helft is aanvullend.

2. De corporaties dragen woningen voor als het gaat om de labeling van 800 studenten- en 800 jongerenwoningen. Over de wijze van labeling maken gemeente en Federatie nadere afspraken. Deze worden vastgelegd in het Draaiboek Woonruimtebemiddeling. De stadsdelen worden vooraf geïnformeerd over welke woningen gelabeld worden, zodat zij desgewenst op dit voornemen kunnen reageren.
3. Met betrekking tot studentenwoningen en jongerenwoningen zijn of worden uitvoeringsplannen opgesteld. Zowel corporaties als centrale stad en stadsdelen zullen zich inzetten voor de realisatie van de gemeenschappelijke ambities in de uitvoeringsplannen.

2.6 Maatschappelijke opvang

Volgens de laatste tellingen zijn er op dit moment in Amsterdam ongeveer 2.600 mensen dak- en thuisloos. Daarnaast is er nog een risicogroep van naar schatting 1.200 kwetsbare mensen die kans lopen dakloos te worden en af te glijden. Voor deze groep is preventie geboden. In het Plan van Aanpak Maatschappelijke Opvang bundelen Rijk en G4 de krachten om enerzijds de leefsituatie van de huidige dak- en thuislozen te verbeteren en anderzijds dakloosheid te voorkomen. Preventie van huisuitzettingen en het ontwikkelen van nieuwe woonvormen aan de onderkant van de woningmarkt worden in het plan genoemd als acties om dakloosheid te voorkomen. De corporaties willen hieraan graag een bijdrage leveren. Het gaat daarbij over de huisvesting van een heel diverse groep mensen die om uiteenlopende redenen moeite hebben met gewoon zelfstandig wonen. Zij zijn gebaat bij een sober woonprogramma, met enige begeleiding en woontoezicht. Hierbij kan het gaan om containerwoningen, werkhôtels voor jongeren, woonvoorzieningen voor zwerfjongeren, eenvoudige huisvesting voor ex-daklozen, of experimenten als *Skaeve huse* en *Discus Soms*, in geval van extreme overlastveroorzakers, gaat het vooral om wonen op een bijzondere locatie. De gemeente en stadsdelen zetten zich in om NIMBY-effecten zoveel mogelijk tegen te gaan.

In de maatschappelijke opvang en op straat verblijven 500 personen die met verschillende gradaties en soorten van begeleiding zelfstandig zouden kunnen wonen. De inzet is om in twee jaar tijd de uitstroom van deze 500 personen naar regulier wonen met begeleiding te realiseren. De gemeente zorgt voor die groep voor passende begeleiding en inkomensbeheer. Deze opgave is haalbaar dankzij het bod van de corporaties om 150 woningen per jaar beschikbaar te stellen voor zelfstandig begeleid wonen. Daarnaast zullen ook mensen in staat blijken om gelijk door te stromen naar een reguliere woning met een eigen huurcontract. Ook bestaat de mogelijkheid dat mensen die eerst via Begeleid Zelfstandig Wonen zijn geholpen, later toch de woning op eigen naam krijgen.

Afspraken

1. Partijen zetten zich gezamenlijk in om in de behoefte aan bijzondere woonvoorzieningen aan de onderkant van de woningmarkt te voorzien door een substantiële toename van het aanbod te realiseren. De corporaties leveren een bijdrage door zelf het initiatief te nemen of mee te werken aan initiatieven van anderen. Stadsdelen dragen zorg voor locaties/gebouwen. De gemeente is beschikbaar om op te treden als informatiemakelaar om de matches tussen initiatief/voorzieningen en locaties/gebouw te bewerkstelligen.
2. In het bijzonder leveren partijen een bijdrage aan uitbreiding van voorzieningen voor intensief begeleid wonen, klinische plaatsen en plaatsen voor beschermd wonen. De Nota Voorzieningen van de gemeente geldt daarbij voor partijen als leidraad voor gewenste typen voorzieningen, locaties en aantallen. Ook hierbij draagt de gemeente zorg voor het proces, zorgen stadsdelen voor locaties/gebouwen voor genoemde voorzieningen en realiseren corporaties de voorzieningen.

3. Corporaties leveren een bijdrage aan het voorkomen van huisuitzettingen door de afspraken tussen corporaties en instellingen voor maatschappelijke dienstverlening. Als de pilots die in uitvoering zijn, zijn geëvalueerd en succesvol zijn, willen partijen de "Er op Af"-methodiek in alle stadsdelen invoeren. Dit houdt in dat men convenanten sluit met de instellingen voor maatschappelijke dienstverlening en gezamenlijk tot uitvoering komt. Stadsdelen doen er alles aan wachtlijsten voor schuldhulpverlening te voorkomen. De afspraken over werkbaarheid en uitvoering worden bewaakt in de stuurgroep Er op Af. De partijen spreken af dat 2006 geldt als nulmeting.
4. De corporaties stellen de komende vier jaar jaarlijks 150 woningen voor zelfstandig begeleid wonen ter beschikking.
5. Partijen maken sluitende afspraken over nazorg bij beëindiging van opname/detentie.
6. De partijen zorgen ervoor dat de burgers zorgvuldig worden geïnformeerd en werken daarbij samen met bewonersorganisaties. Waar mogelijk worden burgers ook actief betrokken bij het helpen realiseren van woonvoorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van buddyprojecten zoals die van de Stichting Vriendendienst.

3 Verkoop sociale huurwoningen

Verkoop van huurwoningen van corporaties levert een bijdrage aan de differentiatie van het woningaanbod in wijken. De woningen vormen door hun relatief lage prijs bovendien een interessant aanbod voor (jonge) starters op de koopwoningmarkt. Daarnaast stellen de opbrengsten de corporaties in staat onrendabel te investeren in de stad. In 'Bouwen aan de Stad' zijn daarom afspraken gemaakt om door te gaan met de verkoop van sociale huurwoningen in Amsterdam. De partijen in deze overeenkomst onderschrijven het belang van deze afspraak.

Het huidige Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007 (verlengd tot 2008) wordt aangepast op basis van 'Bouwen aan de Stad'. Het gaat onder meer om een verlenging tot en met 2016, een uitbreiding van het aantal te verkopen woningen met 12.000, een gelijkmatige verdeling van de verkoopruimte in de tijd, een evaluatie van de werking van het convenant in 2010 en een toedeling van het resterend contingent in 2011 naar de drie onderscheiden gebieden. De bouwjaargrens en kernvoorraadgrens vervallen.

In het akkoord is afgesproken dat de grote nieuwbouwlocaties IJburg, Zeeburgereiland en de Zuidas van verkoop worden uitgesloten. In de omgeving van deze nieuwbouwlocaties zijn geen of slechts zeer beperkte aantallen sociale huurwoningen aanwezig. De Gemeenteraad van Amsterdam heeft bij motie de wens uitgesproken om naast deze gebieden ook de gebieden Overhoeks, Houthavens, Buiksloterham en Overamstel van verkoop uit te sluiten.

Afspraken

1. De uitdrukkelijke intentie is om vóór 1 januari 2008 een gewijzigd convenant voor de verkoop van sociale huurwoningen af te sluiten. De wijzigingen betreffen een vertaling van de afspraken in 'Bouwen aan de Stad'.
2. Partijen constateren dat op de in de motie van de Gemeenteraad genoemde locaties tot en met 2016 nog maar een gering aantal sociale huurwoningen wordt gebouwd en verkoop dus nauwelijks aan de orde kan zijn. Daarbij heeft de Federatie in een notitie gericht aan de raadscommissie van december 2006 uitgesproken dat de corporaties niet de intentie hebben om de aldaar nieuwgebouwde sociale huurwoningen op korte termijn te verkopen, ook al is dat vanuit het akkoord toegestaan. De Federatie heeft deze verwachting opnieuw bevestigd. Individuele corporaties hebben in de begin 2007 gevoerde bilaterale gesprekken met de gemeente dat ook aangegeven. Partijen beschouwen de notitie van de Federatie als een bijlage bij deze Beleidsovereenkomst.
3. Stadsdelen hebben ter uitvoering van het Tweede Convenant Verkoop woonvisies vastgesteld met betrekking tot de differentiatie van het woningbezit in het stadsdeel en de daarin te onderscheiden buurten. De differentiatie heeft betrekking op de kwaliteit, de eigendomsverhoudingen, de prijs en de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor verschillende groepen woningzoekenden. Stadsdelen kunnen volstaan met hun woonvisie, maar kunnen hun woonvisies actualiseren als daarvoor aanleiding is. Voor de visies vormt het akkoord 'Bouwen aan de stad' met de verruiming van de verkoopmogelijkheden het kader. Bovendien mogen zij niet strijdig zijn met het Convenant Verkoop. Daarbij wegen de stadsdelen mee dat corporaties de bestaande woonvisies reeds hebben betrokken bij hun splitsings- en verkoopbeleid. Corporaties moeten kunnen rekenen op bestendigheid in stadsdeelbeleid, vanwege gemaakte kosten en reeds ingezet verkoopbeleid.

4. Voor zover dat nog niet in bestaande woonvisies is meegenomen kan een actualisering betrekking hebben op de woningvoorraad na 1998 die op basis van het akkoord 'Bouwen aan de stad' binnen voorwaarden mag worden verkocht. Daarbij kunnen ook nieuwbouwlocaties worden betrokken. Daarop kunnen stadsdelen hun visie geven. Daarnaast kunnen corporaties in principe voor deze locaties verkoopvoornemens opstellen. Stadsdelen en corporaties overwegen bij het opstellen van hun woonvisies en verkoopvoornemens voor deze woningvoorraad van na 1998 de omvang van de locaties, de mate waarin daar sociale woningbouw is gerealiseerd, de ligging ten opzichte van andere locaties en het aandeel sociale woningbouw dat daar tot stand is gebracht. Dat is te herleiden tot het principe van de ongedeelde stad.
5. Voor de besluitvorming over mogelijke verkoop van sociale huurwoningen volgen partijen de procedure die is vastgelegd in artikel 12 van het Tweede Convenant Verkoop. Het stadsdeel kan een actualisering van de visie opstellen en voert, alvorens deze visie vast te stellen, overleg met corporaties en bewonersorganisaties. De corporatie neemt deze visie in acht, voor zover een actualisering is vastgesteld vóór 1 juli 2008. De corporatie stelt eventueel nadere verkoopvoornemens op en stelt stadsdelen en bewonerskoepel in de gelegenheid daarop te reageren. Indien een stadsdeel zich niet kan verenigen met de verkoopvoornemens, kan zij bezwaar aantekenen bij het College van B & W. Deze zal een gemotiveerde visie formuleren met betrekking tot de verkoopvoornemens. Daarbij vormt het akkoord 'Bouwen aan de Stad' het kader, inclusief het verkoopconvenant, en zij betreft voorts bij haar oordeel de woonvisie van het stadsdeel en de overwegingen van de corporatie bij haar verkoopvoornemens. Naar aanleiding van deze visie zal de corporatie conform artikel 12 haar verkoopvoornemens definitief vaststellen. Het eventueel actualiseren van een woonvisie heeft geen opschortende werking voor alle lopende verkoopplannen.

4 Leefbaarheid en gebiedsbeheer

Amsterdam moet een stad zijn waar het voor iedereen prettig wonen is. Zorg voor leefbaarheid is daarvoor een vereiste. In de Stedelijke Visie op de Leefbaarheid(aanpak) van 2002 wordt leefbaarheid gevat in termen van 'schoon, heel, veilig en prettig samenleven'. Stadsdelen, corporaties en bewoners hebben reeds veel geïnvesteerd in leefbaarheid en gebiedsbeheer, en vaak met resultaat. Dit uit zich in de stijging van de gemiddelde stedelijke score op leefbaarheid in de tweejaarlijkse leefbaarheidsmonitor en ook een aantal buurten scoort hoger. Er zijn echter nog buurten die minder dan een zes scoren. Daar is de leefbaarheid in het geding en wonen veel mensen met achterstanden en weinig perspectief op opleiding en werk.

Om de wijken die het minst scoren aan te pakken, heeft het kabinet het 40 wijken beleid geïntroduceerd. Een vijftal wijken in Amsterdam is daarvoor aangewezen (Westelijke Tuinsteden en delen van Noord, Bijlmer, Bos en Lommer en Amsterdam Oost). In die wijken is al veel gerealiseerd en staan plannen op stapel. Het 40 wijkenbeleid kent zijn eigen traject. De buurten die op basis van de leefbaarheidsmonitor nog een onvoldoende scoren, liggen voornamelijk in de bovengenoemde vijf wijken. Inzet voor de leefbaarheid is overigens niet voorbehouden aan deze wijken, maar dient stadsbreed plaats te vinden.

Bewoners moeten kansen kunnen benutten in de eigen wijk of buurt. De stedelijke vernieuwing levert daaraan een essentiële bijdrage. Door vernieuwing, renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw en verbetering van de fysieke infrastructuur wordt een nieuw perspectief geboden. Een combinatie met de sociale en economische pijler is echter onmisbaar. Bovendien dragen bewonersinitiatieven bij aan grotere sociale cohesie. Ook de economie is van grote betekenis.

Afspraken

1. Partijen beschouwen de Stedelijke Visie op de Leefbaarheid(aanpak) uit 2002 als vertrekpunt voor de aanpak van de leefbaarheid. Daarin is een afbakening aangebracht in de rollen van partijen. De partijen willen echter vitale coalities smeden en hierbij over hun grenzen heen kijken en gezamenlijk optrekken in het kader van gebiedsgerichte ontwikkelingsplannen. Partijen hebben de ambitie om het stedelijk gemiddelde rapportcijfer voor leefbaarheid door bewoners met 0,2 punt per 2 jaar te verhogen. Om dat voor elkaar te krijgen zal vooral in de zogenaamde hotspots de leefbaarheidsscore met meer dan 0,2 punt per 2 jaar omhoog moeten.
2. 'Prettig samenleven' wordt naast 'schoon, heel en veilig' beschouwd als speerpunt. Daartoe kunnen alle activiteiten worden gerekend die ten doel hebben om de kwaliteit van het samenleven van bewoners te verbeteren met name op straat-, buurt- en wijkniveau. Partijen inventariseren vóór 1 juni 2008 hun activiteiten voor 'prettig samenleven' in de vorm van 'best practices' en houden deze lijst actueel. Partijen wisselen hun ervaringen uit en evalueren gezamenlijk de effectiviteit. De gemeente inventariseert vóór 1 juni 2008 bij de stadsdelen hoe ze omgaan met de normen en indicatoren voor 'schoon, heel en veilig' uit de stedelijke visie en in hoeverre ze deze of andere normen hanteren. In de eerste helft van 2008 wordt een expert meeting gehouden over de verschillende normen en meetmethoden.
3. Er zijn verschillende afspraken mogelijk over de rolverdeling tussen corporaties, gemeente, bewoners en andere betrokken partijen. Stadsdelen investeren in principe in de sociale infrastructuur en in het beheer en de kwaliteit van het openbaar gebied, inclusief de verkeersinfrastructuur. Corporaties zijn onder nader te bepalen voorwaarden bereid naast woningbouw (renovatie, sloop, nieuwbouw, beheer) ook te investeren in maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld in woonservicewijken. Corporaties willen daarover nadere afspraken maken in relatie tot onder meer gebiedsontwikkeling en parkeren.
4. De stedelijke vernieuwing wordt met kracht doorgezet. Door aanpak van de openbare ruimte, renovatie, en (vervangende) nieuwbouw worden met name in de

vernieuwingsgebieden nieuwe perspectieven geboden. Dat kan echter alleen succes hebben bij een goede aansluiting van de fysieke, sociale en economische pijler. Over Amsterdamse wijken die betrokken zijn bij de 40 wijken aanpak, worden in dat traject nadere afspraken gemaakt. Voor zover daar verdere uitvoeringsafspraken noodzakelijk zijn, worden vóór 1 januari 2008 nadere afspraken gemaakt tussen stadsdeel, corporaties en andere betrokken partijen. Dat geldt ook voor de buurten die niet binnen de 40 wijken vallen, maar wel in de Leefbaarheidsmonitor minder dan 6,0 scoren.

5. Voor deze buurten wordt een gezamenlijke en onderling afgestemde gebiedsgerichte aanpak afgesproken op tenminste de volgende zeven velden die betrekking hebben op de sociale pijler:
 - actief gebruik van de meldpunten zorg en overlast;
 - waar nodig extra inzet naast de stedelijke afspraken voor de aanpak en preventie van dakloosheid;
 - schoonhouden van portiek en stoep;
 - waar nodig en mogelijk aanpak van onrechtmatige bewoning;
 - interim beheer in vernieuwingsgebieden en beheer in de hotspots daarbuiten;
 - faciliteren van bewonersinitiatieven, van samenkomen, zo nodig samenbrengen van groepen in de buurt (eventueel ontmoetingsruimten, stageplaatsen en budget);
 - een afweging met betrekking tot de inzet van wijkmeesters, huismeesters en/of buurtconciërges.

De stadsdelen dragen er zorg voor dat voldoende voorzieningen in de wijk aanwezig zijn (scholen, welzijn, zorg, dagopvang enzovoorts). Initiatieven kunnen door verschillende betrokkenen worden genomen. Indien niet anders overeengekomen, mag van het stadsdeel worden verwacht de regie te nemen.

6. Partijen inventariseren in 2007 mogelijkheden om tot een sluitende aanpak rond woonoverlast te komen. Zij betrekken daarbij de inzet en financiële ondersteuning van de Stichting Buurtbemiddeling. Partijen constateren dat al op veel plekken wijkmeesters, huismeesters en/of buurtconciërges worden ingezet en vinden dat ook wenselijk. Overlast kan daardoor worden tegengegaan en de sociale veiligheid vergroot. Partijen voeren overleg over mogelijke knelpunten bij de invoering en financiering.
7. Wat betreft de economische pijler vinden partijen het belangrijk dat buurten functiemenging kennen en er naast wonen ook ruimte is voor economische activiteiten. Op zichzelf vinden partijen dat (kleinschalige) bedrijven zichzelf in de markt moeten bewijzen. Het heeft niet veel zin om bedrijvigheid die niet levensvatbaar is, structureel te ondersteunen. Maar partijen kunnen wel faciliteiten beschikbaar stellen. Realisatie van woon/werkwoningen, atelierwoningen, bedrijfsruimtes in plinten en bedrijfsverzamelgebouwen, inclusief (kleinschalige) bedrijfsruimtes voor bijvoorbeeld startende ondernemers is van belang voor een bloeiende wijk economie en functiemenging.
8. Partijen kunnen verschillende instrumenten hanteren om economische bedrijvigheid te stimuleren. Stadsdelen kunnen een bijdrage leveren door het tijdig verstrekken van vergunningen, goede parkeervoorzieningen en het scheppen van ruimte in planologische plannen. Corporaties kunnen daarop inspelen door bij gebiedsontwikkeling naast woningen ook bedrijfsruimten en ander vastgoed te realiseren en in bestaande wijken bedrijfsruimten in stand te houden.

9. Uitgangspunt is dat bij economische activiteiten marktconforme (huur)prijzen worden gerekend. Als partijen in het kader van wijkontwikkeling constateren dat bepaalde voorzieningen of kleinschalige bedrijven een grote toegevoegde waarde hebben voor de buurt, maar dat deze niet in stand te houden zijn met marktconforme prijzen kan eventueel maatwerk worden geleverd. Corporaties kunnen bijvoorbeeld (tijdelijk) lagere huren rekenen, stadsdelen kunnen compensatie geven in de hoogte van de erfpacht. Corporaties en gemeente zullen samen een publicatie voorbereiden met 'best practices', om de gegroeide praktijk van samenwerking in de gebiedsgerichte aanpak verder te stimuleren.
10. Partijen constateren breed draagvlak voor het Kennisnetwerk Amsterdam als platform voor kennisontwikkeling en –uitwisseling inzake participatie, leefbaarheid, sociale aspecten van de stedelijke vernieuwing en activering, en ondersteunen om die reden het platform.

5 Energiebesparing en duurzaamheid

Zorg voor het milieu en duurzaamheid staan hoog op de agenda. Met name de uitstoot van CO₂ moet worden beperkt, vanwege het effect op de opwarming van de aarde. Vanuit het bouwen en wonen kan daaraan een bijdrage worden geleverd. Goede isolatie van woningen bijvoorbeeld beperkt het energieverbruik. De milieueisen aan het casco van nieuwbouwwoningen hebben wel hun grens bereikt. De opgave ligt vooral in de voorraad. Energiebesparing is overigens al lang onderdeel van het beleid van de woningcorporaties. Uit het onderzoek 'Wonen in Amsterdam' blijkt dat 76% van alle sociale huurwoningen reeds dubbel glas heeft. Van alle Amsterdamse woningen is dat 63%. Bijna 15% van alle woningen heeft gedeeltelijk dubbel glas.

Een minstens zo belangrijke reden om in te zetten op energiebesparing is de betaalbaarheid van het wonen. Met energiebesparende maatregelen en/of kostenbewust gedrag kunnen de woonlasten worden gedrukt. Bij huurtoeslagontvangers liggen daar zelfs extra kansen omdat, ook waar een besparende investering tot huurverhoging leidt, deze deels zal worden opgevangen met extra huurtoeslag. In de oudere voorraad kan het aandeel van de energielasten in de woonlasten zeer hoog zijn. Investerings die tot huurverhoging leiden, moeten uiteraard wel de instemming van 70% van de bij die investering betrokken bewoners hebben.

Partijen willen de bewustwording van bewoners om energiezuinig te zijn, stimuleren door het geven van gerichte voorlichting.

Met betrekking tot de woningbouw kunnen naast energiebesparing ook duurzaam materiaalgebruik, het ontwikkelen van duurzame gebouwen (hergebruik van gebouwen of materialen) en duurzame stedenbouw bijdragen aan een duurzame stad. In de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam zijn aanvullende richtlijnen voor duurzaam materiaalgebruik opgenomen.

1. Corporaties geven in samenwerking met andere betrokken partijen een extra impuls aan energiebesparing. In aansluiting op het aanbod van Aedes stellen zij zich tot doel een besparing van 20% over een periode van 10 jaar op het gasverbruik in de bestaande voorraad. Dat leidt tot vermindering van zowel woonlasten als CO₂-uitstoot. In 2007 zullen de corporaties onderzoeken hoe zo'n reductie haalbaar is. Corporaties passen met name bij de aanpak van buurten in het kader van de stedelijke vernieuwing energiebesparende ingrepen zoveel mogelijk toe.
2. De door het College van B & W vastgestelde visie op het warmtenet moet worden gezien in samenhang met de op te stellen bredere energievisie. Andere mogelijke opties zijn micro warmtekracht centrales, warmte-koudeopslag en zonne-energie. Bij de visie op warmtedistributie moeten behalve milieuaspecten ook beheeraspecten worden betrokken. De visie op het warmtenet zou dus ook duidelijkheid moeten bieden over de kosten voor bewoners en ontwikkelaars. Een verwijzing naar het Niet Meer dan Anders principe of/en de toekomstige Warmtewet is wat dat betreft onvoldoende. De AVO-partijen zullen een conferentie houden over stadsverwarming.
3. De gemeente is een koploperalliantie gestart om energiebesparing in de bestaande woningbouw te realiseren. De corporaties hebben zich graag aangesloten bij dit initiatief.
4. Partijen willen gezamenlijk vernieuwende initiatieven nemen om tot energiebesparing en de daarmee samenhangende woonlastenbesparing te komen. Daartoe zullen partijen, in overleg met de koplopersalliantie, een plan van aanpak opstellen. Ook de Makelaarsvereniging Amsterdam, Vastgoedbelang en de Vereniging Eigen Huis zullen worden uitgenodigd dergelijke initiatieven te ondersteunen.

6 Onrechtmatige bewoning en woonfraude

De blijvende spanning op de woningmarkt is een voedingsbodem voor allerlei vormen van woonfraude. Woningen worden ondershands, zonder vergunning of legaal huurcontract doorverhuurd. Soms wordt daar veel geld aan verdiend o.a. door illegale woning- en kamerbemiddelingsbureaus. Ook worden woningen gebruikt voor criminele activiteiten zoals wietplantages. Woonfraude kan dus verweven zijn met allerlei ongewenste ontwikkelingen in buurten waar de leefbaarheid onder lijdt. Daarom is voorkomen en bestrijden van woonfraude een speerpunt. Partijen trekken samen op in de Zoeklichtprojecten en nemen daar waar nodig actief in deel. De corporaties zijn de opsporing woonfraude structureler gaan aanpakken en met goede resultaten.

Afspraken

1. Partijen zullen zich binnen de eigen opsporings- en handhavingsbevoegdheden maximaal inspannen om woonfraude te bestrijden en daarover met de burgers te communiceren. Daar gaat een preventieve werking van uit.
2. Taak/verantwoordelijkheidsverdeling tussen de partijen:

de gemeente:

De gemeente zorgt voor randvoorwaarden die ook voor de andere partijen nodig zijn om woonfraude effectief te bestrijden:

- stemt personen- en woningregistraties op elkaar af
- regelt de toegang van de corporaties tot het GBA
- lobbyt voor voldoende juridische instrumenten en bevoegdheden bij het Rijk
- neemt de regierol bij het signaleren van nieuwe vormen van woonfraude
- coördineert acties met andere partijen, zoals corporaties, andere gemeentelijke diensten, politie, belastingdienst, etc.
- geeft voorlichting over legaal regelen van medehuuders- en huisbewaardersschap
- spreekt met het Amsterdams Steunpunt Wonen af dat deze dit ook doet

De gemeente treedt vanuit de eigen bevoegdheden uit de Huisvestingsverordening en Verordening op de Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus op tegen:

- onrechtmatige onderhuur en doorverhuur van woningen
- ongewenste leegstand
- fraude bij woningbemiddeling

De gemeente is trekker van het samenwerkingsverband Zoeklicht gericht op opsporing en aanpakken van woonfraude. Binnen deze PPS-constructie is informatieuitwisseling tussen de deelnemers t.b.v. opsporing gelegitimeerd.

de corporaties:

- pakken fraude op basis van een actief opsporingsmodel aan
- nemen deel aan/zijn partner in Zoeklicht
- geven signalen over woonfraude die zij niet zelf aanpakken door aan de gemeente
- melden leegstand die niet het gevolg is van sloop, renovatie of dergelijke aan de gemeente

de stadsdelen:

- pakken woonfraude zoals illegale hotels aan vanuit hun bevoegdheden op gebied van bestemmingsplannen, gebruikersvergunningen en verantwoordelijkheid voor brandveiligheid
- melden signalen over woonfraude aan de gemeente
- geven voorlichting over legaal regelen van medehuuders- en huisbewaardersschap
- spreken met de Wijksteunpunten Wonen af dit ook te doen

de Huurdersvereniging:

- draagt bij aan de preventie van woonfraude door communicatie met de huurders over de regelgeving waardoor draagvlak en acceptatie van de regels wordt bevorderd.

7 Gebruiksovereenkomsten en tijdelijke verhuur

Gebruiksovereenkomsten, tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet, verhuur voor korte duur en campuscontracten zijn wettelijk verankerde instrumenten. Over de inzet van campuscontracten zijn in het kader van de visie studenten- en jongerenhuisvesting en het bijbehorende uitvoeringsplan afspraken gemaakt. De Leegstandwet regelt de voorwaarden waaronder woningen tijdelijk kunnen worden verhuurd. Doordat daarbij een contract van tenminste 6 maanden moet worden aangegaan is het instrument alleen toepasbaar bij tijdelijke verhuur langer dan 6 maanden. Voor een kortere periode kan in plaats daarvan een gebruiksovereenkomst worden aangegaan, waarbij de woning om niet in gebruik wordt gegeven. Corporaties hanteren gebruiksovereenkomsten voornamelijk in situaties waarin zij het voornemen hebben vrijkomende woningen op afzienbare termijn te slopen, ingrijpend te renoveren of in dat kader een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren, of te verkopen, en tijdelijke verhuur (nog) niet mogelijk is. Corporaties doen dat, omdat ze het niet gewenst vinden dat woningen tijdelijk leegstaan of worden 'dichtgetimmerd'. Dat werkt verloedering van straten en buurten sterk in de hand. Het hanteren van gebruiksovereenkomsten moet volgens partijen dienstig zijn aan de doelstellingen van een doelmatige en rechtvaardige verdeling van woonruimten. De hiervoor genoemde voorbeelden voldoen daar volgens partijen aan en verhouden zich goed met de uitgangspunten met betrekking tot de verdeling van schaarse woonruimte en volkshuisvestelijke ambities. Corporaties maken alleen gebruik van dit instrument als het noodzakelijk is. Dat is logisch, want bij gebruiksovereenkomsten wordt geen huur in rekening gebracht en lopen de corporaties dus inkomsten mis.

Afspraken

1. Corporaties melden de adressen waar met gebruiksovereenkomsten wordt gewerkt één keer per kwartaal aan de gemeente. Daarbij wordt ook aangegeven om welke reden van dit instrument gebruik wordt gemaakt. De gemeente bundelt deze gegevens en stelt ze ter beschikking aan de stadsdelen. Voor het hanteren van gebruiksovereenkomsten bij verkoop van sociale huurwoningen gelden andere afspraken zoals hierna onder 3 en 4 omschreven.
2. Als een stadsdeel in een concrete situatie van mening is dat een corporatie op een zodanige wijze gebruik maakt van gebruiksovereenkomsten (of verhuur van korte duur) dat daardoor op gespannen voet wordt gehandeld met de uitgangspunten van een doelmatige en rechtvaardige verdeling van woonruimte, dan treedt zij met de betreffende corporatie in overleg. In dat overleg kan de corporatie aangeven om welke reden zij dit instrument hanteert. Leidt dat niet tot een oplossing, dan kan een stadsdeelbestuur na 21 dagen gebruik maken van de geschillenregeling die is vastgelegd in artikel 30 van het Convenant Woonruimtebemiddeling 2003.
3. De procedures rond de verkoop van sociale huurwoningen zijn uitvoerig geregeld in het Tweede Convenant Verkoop. Er is daarom bij voorgenomen verkoop geen aanleiding voor een meldingsplicht voor gebruiksovereenkomsten (zie 1) of een geschillenregeling (zie 2). Bij voorgenomen verkoop van sociale huurwoningen hebben partijen er belang bij de verkoop zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen. Daarom spreken partijen af dat, in geval een splitsingsvergunning vereist is van een stadsdeel (voor woningen van vóór 1940), het stadsdeel binnen acht weken besluit over het verlenen van de vergunning. Deze termijn is opgenomen in artikel 3.5 van de bijlage 'Kwaliteitseisen en kwaliteitstoets' bij het Tweede Convenant Verkoop 2002-2007. Is de vergunningaanvraag niet volledig, dan neemt het stadsdeel binnen twee weken contact op met de corporatie. De acht weken termijn loopt vanaf het moment dat de informatie volledig is verstrekt.

4. Corporaties zeggen toe binnen één jaar nadat een woning te koop is aangeboden en de splitsingsvergunning dus is verleend, de verkooptransactie te realiseren of de woning terug te brengen in de reguliere verhuur (tenzij er in concrete situaties redelijke argumenten zijn om een langere termijn aan te houden). Dit doen zij onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de splitsingsvergunning binnen de in punt 3 genoemde termijn is verstrekt. Corporaties en gemeente treden in overleg indien de woningmarkt dusdanig verandert dat de verkooptermijn van één jaar niet meer redelijk wordt geacht.
5. Bij tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet geeft de gemeente in de regel een vergunning voor tijdelijke verhuur met een maximale duur van twee jaar. De gemeente kan de vergunning, indien de oorzaak van de leegstand onverwacht langer voortduurt, steeds met een jaar verlengen. Corporaties en stadsdelen krijgen bij uitzondering de mogelijkheid om in geval van overeenstemming, gemotiveerd en met redenen omkleed de gemeente te verzoeken de vergunning op complexniveau reeds eerder dan twee jaar tevoren te verstrekken. De gemeente volgt in beginsel de afweging die lokaal is gemaakt. Partijen evalueren na 2 jaar in hoeverre hiervan gebruik is gemaakt.

8 Participatie en communicatie

Het organiseren en uitvoeren van participatie is een complexe opgave. Partijen onderschrijven de noodzaak en de wenselijkheid van het bevorderen van participatie en inspraak van bewoners en bewonersorganisaties. Dit past in het streven naar open en adequate communicatie over het woonbeleid, ruimtelijke ontwikkeling, woningbouw, voorraadbeleid, leefbaarheid en gebiedsgerichte ontwikkeling. De partijen hebben hierbij aandacht voor het betrekken van de verschillende bevolkingsgroepen uit de Amsterdamse samenleving.

Het recht op participatie heeft een stevig juridisch fundament. De Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (ook wel: Overlegwet) vormt de wettelijke verankering van overleg tussen huurders en verhuurders. Daarnaast is het onderwerp participatie bij de corporaties vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. De centrale stad en stadsdelen kennen de Inspraakverordeningen voor bewoners.

De partijen streven actief naar het betrekken en activeren van bewoners. Betrokkenen hebben het recht om zelf (mee) vorm te geven aan hun wonen en leven. Het is een kans op een bijdrage van de bewoners zelf aan een leefbaarder woonomgeving en op een meer gewild aanbod van woningen en diensten. Overheden en verhuurders kunnen de gewenste kwaliteit van leven en het bepalen van de ruimte voor "laten leven" niet zonder hen realiseren.

In Amsterdam is sprake van een vaak aansprekende, maar soms ook ontmoedigende of botsende, mix aan leefstijlen, leeftijden, inkomens, huishoudenvormen, werk, culturele achtergronden en opleidingen. Daarmee lopen ook de wensen en mogelijkheden van mensen enorm uiteen. Dit vereist dat we iedereen, en vooral ook de minst weerbare mensen, bereiken en iedereen gelegenheid geven om zich te uiten, om zich in te zetten en om gebruik te kunnen maken van voorzieningen. Veel bewoners kunnen dit zelf, soms hebben ze een zetje in de rug nodig. Bestaande overlegvormen zijn waardevol in hun bereik en bieden de actieve bewoners garanties op invloed, middelen en ondersteuning. Ze zijn echter bij de nieuwere bevolkingsgroepen vaak onbekend of voor hen moeilijk toegankelijk. Ook zijn ze vaak niet ingericht op de meer individueel gerichte of op één kwestie betrokken bewoner mét sociaal kapitaal.

In de stedelijke vernieuwing klinkt daardoor te vaak het geluid "het is niet voor mij". Dat kan en mag niet het geval zijn. Dit gevoel willen de partijen wegnemen en dat is een belangrijke reden om de stedelijke afspraken voor sociale plannen te herzien. Behalve nieuwe afspraken in deze overeenkomst zijn door partijen ook nieuwe 'Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering 2008 t/m 2010' overeengekomen.

Doelen

De partijen in de beleidsovereenkomst willen:

1. Vruchtbaar gebruik maken van de bestaande mogelijkheden van participatie
2. Bewoners stimuleren en de ruimte en faciliteiten geven om mee vorm te geven aan beleid en uitvoering op het gebied van wonen (transformatie en beheer) en leefbaarheid
3. Bewoners activeren tot het verantwoordelijkheid nemen voor het verbeteren van de woonvoorzieningen en leefomstandigheden en tot initiëren en/of deelnemen aan activiteiten gericht op het verbeteren daarvan
4. Het onderling contact tussen de verschillende bevolkingsgroepen bevorderen met behulp van het samen verrichten van activiteiten
5. Zorgen voor diversiteit van de deelnemers
6. Zorgen voor voldoende faciliteiten en voor een breed bereik van faciliteiten voor deelnemers onder de verschillende bevolkingsgroepen.

Afspraken

Alle partijen

1. Partijen staan positief tegenover participatie-initiatieven met als inzet om te komen tot:
 - een aanmerkelijk groter bereik onder de betrokkenen
 - meer onderling en positief contact en/of samenwerking tussen de deelnemers
 - meer eigen inzet van de deelnemers
 - vaker terugkoppelen en/of terugkoppeling met meer diepgang tussen 'actief' en 'passief' betrokkenen.
2. Bestaande bewonersorganisaties worden over een participatie-initiatief geïnformeerd en geraadpleegd als dit in hun werkgebied plaats vindt.
3. Als nieuwe initiatieven de bestaande rechten van de bewonersorganisaties aantasten, dan wordt met de betrokken bewonersorganisaties (commissie, koepel, anders) afgesproken hoe daar mee om wordt gegaan en worden de afspraken achteraf geëvalueerd.
4. De rechten van georganiseerde huurders volgend uit de beleidsovereenkomst, een samenwerkingsovereenkomst of wet- en regelgeving kunnen ook aan huurders/bewoners worden toegekend die op andere, nieuwe of experimentele wijze zelf aan de slag gaan of worden betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van beleid.
5. Bewonersorganisaties krijgen van hun overlegpartners in onderling overleg de ruimte om bij participatie-initiatieven af te wijken van hun normale interne besluitvormingsprocedure.
6. Ervaringen uit de initiatieven worden gedeeld met de AVO-partijen, onder andere via het Kennis Netwerk Amsterdam.

Stad en stadsdelen

7. De centrale stad en stadsdelen betrekken belanghebbende bewoners, bewonersgroepen, huurders- en bewonersvertegenwoordigingen bij en informeren hen over beleidsvoornemens en beleidswijzigingen.
8. Huurders- en bewonersvertegenwoordigingen kunnen volgens de geldende wet- en regelgeving en op de gebruikelijke wijze inspreken en bezwaar instellen tegen beleidsvoornemens van centrale stad en stadsdelen. Huurders- en bewonersvertegenwoordigingen worden tenminste conform de daarop betrekking hebbende wet- en regelgeving gehoord over beleidsvoornemens of -wijzigingen.
9. De centrale stad en de stadsdelen staan open voor participatie van huurders- en bewonersorganisaties die voldoen aan de eisen van transparantie en openheid en die voldoende bereik (willen) hebben onder de in het stadsdeel aanwezige groepen.
10. De centrale stad en stadsdelen realiseren per 1 juli 2007 een wijksteunpunt wonen, zoals vastgelegd in het stedelijke kader en het convenant wijksteunpunten wonen. Zij stellen voor 1 juli 2008 vast of, en in welke vorm, deze steunpunten tenminste in 2009 en 2010 gecontinueerd zullen worden op grond van de ervaringen in het eerste jaar.

Stadsdeelniveau

11. Stadsdelen zijn aanspreekbaar op het realiseren van een heldere participatie- en overlegstructuur en evalueren dit na vier jaar.
12. Stadsdelen maken met de huurders-/bewonersvertegenwoordiging op stadsdeelniveau afspraken over:
 - de onderwerpen waarbij deze vertegenwoordiging zal worden betrokken en waarover deze actief zal worden geïnformeerd.
 - de vorm van het overleg (bijvoorbeeld een bilateraal overleg of een andere vorm).

13. Huurdersorganisaties op stadsdeelniveau die in aanmerking komen voor een regulier overleg voldoen aan de eisen zoals deze zijn vastgelegd in de Overlegwet. Een organisatie verantwoordt zich jaarlijks hoe zij zich heeft ingespannen om de in het stadsdeel aanwezige bevolkingsgroepen te betrekken bij haar werk en opvattingen. In stadsdelen waar de behoefte onder huurders of bewoners tot het vormen van een huurders/-bewonersorganisatie aanwezig is, treedt de Huurdersvereniging Amsterdam met het stadsdeel en de initiatiefnemers in overleg om de oprichting van de huurdersorganisatie te ondersteunen. Deze organisatie in oprichting moet blijk geven van inzet om voldoende bereik te krijgen.
14. De stadsdelen faciliteren huurdersorganisaties in het stadsdeel die voldoen aan de eisen zoals hierboven genoemd door het beschikbaar stellen van middelen of faciliteiten. Zij maken jaarlijks inzichtelijk hoeveel middelen voor welke huurdersorganisaties beschikbaar zijn c.q. worden gesteld en motiveren deze toedeling.
15. De stadsdelen zien er op toe dat, bij projecten met een minimum omvang van 10 woningen, overleg plaats vindt met bewoners die betrokken zijn bij particuliere woningverbetering. Voor de bepaling van voldoende (kwaliteit van het) overleg hebben de centrale stad, stadsdelen, Huurdersvereniging Amsterdam en particuliere verhuurders het draaiboek Protocolafspraken Project Particuliere Woningverbetering ontwikkeld.
16. De stadsdelen ontwikkelen, als onderlegger bij transformatie, gebiedsvisies voor gebieden met een redelijke omvang aan transformatieactiviteiten met voornamelijk huur in de particuliere sector en/of eigen woningbezit.

Projectniveau

17. De stadsdelen en corporaties hebben het streven om bij elk stedelijk vernieuwingsproject of renovatieproject belanghebbende partijen in een vroegtijdig stadium te betrekken. Partijen gebruiken de checklist in de 'Amsterdamse Leidraad voor Participatie bij Wijkvernieuwing' als hulpmiddel bij projecten. Partijen zorgen samen voor een update van deze Leidraad op basis van:
 - de grote vereenvoudiging
 - nieuwe werkwijzen op basis van het Parkstad akkoord
 - nieuwe kennis over participatievormen
 - de wens tot meer aandacht voor werkvormen gericht op het bevorderen van de omvang en diversiteit van het bereik van een participatieproces of activeringsinzet onder de bij een project of gebied betrokken bevolking.
18. De stadsdelen en corporaties maken inzichtelijk hoeveel middelen voor participatie in een stedelijk vernieuwingsproject of renovatieproject worden bijgedragen en waarom.

Andere middelen en faciliteiten

19. De centrale stad continueert de subsidie aan het Amsterdams Steunpunt Wonen ten behoeve van ondersteuning aan de Huurdersvereniging Amsterdam, andere bewonersorganisaties en bewoners, tenzij een door de gemeente uitgevoerde analyse van doelmatigheid en mogelijke stapeling van subsidiegelden aanleiding geeft voor heroverweging.
20. De corporaties stellen middelen beschikbaar voor de participatie van bewoners op koepel- en complexniveau.

9 Monitoring, evaluatie en overleg

In 'Bouwen aan de Stad' zijn afspraken gemaakt over monitoring, evaluatie en overleg naar aanleiding daarvan. In deze Beleidsvereenkomst worden deze afspraken overgenomen en op een enkel punt aangevuld.

1. De gemeente, woningcorporaties en stadsdelen zijn gezamenlijk opdrachtgever voor het steekproefonderzoek 'Wonen in Amsterdam'. Gemeente, corporaties en stadsdelen betalen ieder een derde van de kosten. Alle corporaties en alle stadsdelen leveren hun aandeel in de bijdrage aan 'Wonen in Amsterdam'. Gestreefd wordt naar minimaal 200 respondenten per buurtcombinatie. Indien de gegevens over de ontwikkeling van de verschillende inkomensgroepen daartoe aanleiding geven, worden de in 'Bouwen aan de Stad' en deze Beleidsvereenkomst gemaakte afspraken in overleg herijkt.
2. De Federatie brengt jaarlijks een jaarboek uit. Daarin wordt onder meer verslag gedaan van de realisatie van de verhuringen naar inkomensgroep en het aantal verhuringen van grote woningen voor de drie in 'Bouwen aan de Stad' onderscheiden marktgebieden en naar stadsdeel.
3. Eens in de twee jaar rapporteren de gemeente en de Federatie in een gezamenlijke rapportage over de slaagkansen van woningzoekenden naar huishoudencategorieën, leeftijd-, en inkomensgroepen. De benodigde gegevens komen uit het onderzoek 'Wonen in Amsterdam' en uit de bestanden van WoningNet.
4. De gemeente houdt de gegevens bij over de verkopen van corporatiewoningen volgens het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen. Jaarlijks levert de gemeente aan de Federatie een bestand. Het bestand dient als basis voor de jaarlijkse rapportage in het Jaarboek van de Federatie. De Federatie rapporteert daarin onder andere over de verkoop naar prijsklasse, woninggrootte en het onderscheid tussen verkoop aan zittende huurders en verkoop bij mutatie.
5. De gemeente houdt de gegevens bij over de nieuwbouw. De gemeente zal in samenspraak met de corporaties inventariseren op welke wijze het Basisbestand van de gemeente kan worden uitgebreid, zodat het ook gebruikt kan worden als monitoringsysteem voor de kenmerken en kwaliteit van de nieuwbouw (woningen geschikt voor doelgroepen, middensegment). De gemeente brengt jaarlijks op basis van deze gegevens een rapportage nieuwbouw uit (opleveringen en start bouw). De Federatie krijgt de gelegenheid om vooraf commentaar te leveren op deze rapportage.
6. De gemeente rapporteert over de voorgenomen activiteiten van de corporaties mede in relatie tot de afspraken uit 'Bouwen aan de Stad' en deze Beleidsvereenkomst. In deze rapportage wordt ook ingegaan op de realisatie van de voorgenomen activiteiten in het voorafgaande jaar en eventuele knelpunten die deze realisatie in de weg hebben gestaan.
7. In 2006 heeft de Federatie de gemeente inzicht gegeven in de te verwachten opbrengsten van te verkopen huurwoningen enerzijds en in de voorgenomen (onrendabele) investeringen in de stad op basis van het afgesproken programma anderzijds in de periode 2007 t/m 2010. Deze financiële prognoses blijven onveranderd zolang het programma hetzelfde blijft. Pas als in de realisatie van het programma afwijkingen ontstaan, of het programma zelf gewijzigd wordt, veranderen deze prognoses. Partijen spreken af dat de Federatie opnieuw een dergelijk overzicht zal geven op het moment dat er sprake is van betekenende afwijkingen van dit programma bij de realisering of indien de programmatische afspraken worden gewijzigd. In ieder geval zal de Federatie dat overzicht geven in 2010 ten behoeve van de evaluatie van de afspraken in het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen.

8. De corporaties en centrale stad voeren naar aanleiding van deze monitoring tenminste eenmaal per jaar bestuurlijk overleg over de voortgang en uitvoering van de afspraken in 'Bouwen aan de Stad' en de Beleidsvereenkomst.
Daarnaast vindt eveneens eenmaal per jaar een breed bestuurlijk overleg over de voortgang en uitvoering van de afspraken tussen alle partijen in de Beleidsvereenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend op 17 april 2008, te Amsterdam

De gemeente Amsterdam,
T. Herrema,
Wethouder voor de Volkshuisvesting

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties,
D. Schuiling
Voorzitter

J.G. van Harten
Directeur

De Huurdersvereniging Amsterdam,
L.Vlasblom
Voorzitter

D.G. Letanche
Lid Algemeen Bestuur

De Amsterdamse stadsdelen:

stadsdeel Amsterdam-Noord
C. de Wild Propitius
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Bos en Lommer
J.M. Broeders
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel de Baarsjes
A. Cherribi
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Centrum
E. Iping
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Geuzenveld Slotermeer
P. Dikken
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Osdorp
M.W.H. Teuling
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Oost-Watergraafsmeer
G. Princen
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Oud-West
J.H. Weevers
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Oud-Zuid
E.J. de Vries
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Slotervaart
P.G. Ketelaar
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Westerpark
R. Steenwinkel
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Zeeburg
N. Papinuu Salm
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Zuideramstel
D. Adema
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Zuidoost
E. Verdonk
Portefeuillehouder Wonen

De corporaties:

Algemene Woningbouw Vereniging
G.P. Anderiesen
Directeur

De Alliantie Amsterdam
G.H. Weenink
Directeur

Eigen Haard
N. Nieman
Directeur

Far West
J.J.M. Thielen
Directeur

Woningbouwvereniging Het Oosten
F. Ph. Bijdendjik
Directeur

Stichting Duwo
J.J. Benschop
Directeur

Woningstichting Rochdale
J. van Nimwegen
Directeur

Woonstichting De Key
J. van Gelder
Directeur

Woonzorg Nederland
A.A. Verduin
Directeur

Ymere
P.D. de Jong
Lid van Raad van Bestuur