Prestatieafspraken Gemeente Diemen
2025 tot en met 2028

Concept 19 september 2025

Inhoudsopgave

Inleiding 3

1. Voldoende woningen 4
1.1 Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad 4
1.2 Nieuwbouw 4
1.3 Middenhuur 6
1.4 Flexwoningen 6
1.5 Verkoop 6

2. Betaalbaarheid 8
2.1 Op peil houden van de betaalbare woningvoorraad 8
2.2 Huurbeleid 8
2.3 Samenwerking bij vroegsignalering en schuldenproblematiek 8

3. Duurzaamheid en woningkwaliteit 9
3.1 Naar een duurzame en energiezuinige woningvoorraad 9
3.2 Aanpak van energiearmoede 10
3.3 Zonnepanelen 10
3.4 Klimaatadaptatie, natuurinclusief en circulair 10
3.5 Woningkwaliteit 10

4. Passende woningen 11
4.1 Realiseren van passende woningen 11
4.2 Huisvesting van urgenten en statushouders 11
4.3 Huisvesting van statushouders 12
4.4 Inzet op doorstroming 12

5. Sterke wijken 13
5.1 Samen werken aan leefbare wijken 13

6. Samenwerking 14
6.1 Afstemming en monitoring 14
6.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden 14

Bijlage 1 Voorraadontwikkeling 16

Bijlage 2 Afbouw EFG-labels 17

Bijlage 3 Begrippenlijst 18

Tekenblad 19

Inleiding

Dit document bevat de prestatieafspraken 2025-2028 voor de gemeente Diemen. Ze beschrijven de volkshuisvestelijke prestaties die partijen de komende jaren samen willen leveren. Basis voor de afspraken zijn de Woonvisie 2024, de Woondeal MRA, de Nationale Prestatieafspraken en de Rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting.

We kiezen bewust voor meerjarige prestatieafspraken, waarin we de inhoudelijke agenda, de ambities en op hoofdlijnen ieders bijdrage vastleggen. De meeste opgaven vragen nu eenmaal om een langjarige inzet. Dan helpt het om koersvast te zijn; mét daarbij voldoende ruimte om waar nodig wendbaar in te spelen op veranderende omstandigheden.

Jaarlijks vertalen we deze raamovereenkomst naar een jaarschijf. Daarin nemen we de concrete activiteiten/werkzaamheden op voor het daaropvolgende jaar met de bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden. Zo is onze inzet duidelijk, kunnen we nieuwe ontwikkelingen een plek geven en weten we wat we van elkaar kunnen en mogen verwachten.

1. Voldoende woningen

Opgave en ambitie
De behoefte aan nieuwe woningen in Diemen is groot. In de Woonvisie Diemen 2024 is opgenomen dat Diemen tot en met 2030 ongeveer 3.300 nieuwe woningen realiseert, waarvan rond de 1.100 sociale huurwoningen. Dit betekent dat het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad (nu 29%, waarvan 23% corporatiewoningen. Bron: WiMRA 2023) toeneemt. Het streven uit de Woondeal is om op den duur toe te groeien naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad. In de Omgevingsvisie Diemen 2040 wordt dan ook gestuurd op de bouw van overwegend woningen in het betaalbare huursegment op gemeentegrond en in de Woonvisie 2024 ligt de focus ook op de realisatie van woningen in het betaalbare segment, met name sociale huur. In de periode tot en met 2028 zetten partijen vol in op de ontwikkeling en de realisatie van sociale nieuwbouwwoningen, goede samenwerking is daarin de sleutel.

Op peildatum 31-12-2024 is de omvang van de sociale huurwoningvoorraad van de corporaties 3.726 woningen en 135 middeldure en dure woningen. Daarmee telt de totale voorraad van de corporaties 3.861 woningen. In bijlage 1 staat de opbouw van de voorraad.

1.1 Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad

a. Partijen spannen zich in om de sociale woningvoorraad te laten toenemen in de periode tot 2030 en zo op termijn toe te werken richting een omvang van 30% sociale huur in de totale voorraad. De totale sociale woningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, aan- en verkoop en sloop) wordt jaarlijks gemonitord en besproken.

b. Als corporaties bij herontwikkeling sociale huurwoningen slopen, bouwen zij op de betreffende locatie minimaal hetzelfde aantal huurwoningen terug in het sociale segment en streven partijen ernaar om een zo hoog mogelijk aantal extra woningen toe te voegen. Indien sprake is van sloop is een meningspeiling onder bewoners onderdeel van het besluitvormingsproces.

c. De corporaties informeren de gemeente en HPD in een vroegtijdig stadium over hun renovatie-, sloop-en nieuwbouwplannen en delen hun lange termijn visie over de woningvoorraad.

1.2 Nieuwbouw

a. Partijen leveren in de afsprakenperiode naar verwachting **303** nieuwe sociale huurwoningen **(groen in tabel)** op. Voorts spannen partijen zich in om daarnaast in de afsprakenperiode nog **263 (geel in tabel)** nieuwe sociale huurwoningen op te leveren. Tot slot spannen partijen zich er binnen deze afsprakenperiode voor in om nog **414 (oranje en grijs in tabel)** nieuwe sociale huurwoningen te ontwikkelen. Dit is exclusief flexwoningen (zie artikel 1.4). Een overzicht van projecten en voornoemde aantallen is opgenomen onderstaande tabel. Partijen staan er hiernaast voor open om het gesprek te voeren over nieuwe ontwikkelkansen en nieuwe initiatieven, zoals optoppen van bestaande bouw.

Tabel bij prestatieafspraken sociale huur 2025 t/m 2028

De gegevens in deze tabel zijn constant aan verandering onderhevig en worden jaarlijks t.b.v. de Samenwerkingstafel Nieuwbouw geactualiseerd

Project	Hoeveelheid SH conform programma gemeente	Opgenomen in onherroepelijk bestemmingsplan	Conform planning gemeente te realiseren	Betrokken corporatie	Besluitvorming corporatie geheel doorlopen (definitief project)	Prognose jaar van (mogelijke) realisatie volgens corporatie
Buitenlust	38	Ja	Voor 1-1-2029	Rochdale	Ja	2026
Hof van Saan	40	Ja	Voor 1-1-2029	De Alliantie	Ja	2026
HPW fase 3	117	Ja	Voor 1-1-2029	Rochdale	Ja	2027
HPW fase 4	108	Ja	Voor 1-1-2029	Rochdale	Ja	2028
Rietschuurhof	30	Nee	Voor 1-1-2029	De Alliantie	Nee	2028
Harmonie	100	Nee	Voor 1-1-2029	Rochdale	Nee	2028
Steigerblok	133	Ja	Voor 1-1-2029	Rochdale	Nee	2028
Sportblok	135	Ja	Na 1-1-2029	Lieven de Key	Nee	2030
Parkblok	106	Ja	Na 1-1-2029	n.t.b.		
Hofblok	73	Ja	Na 1-1-2029	n.t.b.		
Griend	100	Nee		n.t.b.		
Permanente reguliere woninge	**980**					
Permanente flexwoningen	18	Ja	Voor 1-1-2029	n.t.b.		
Permanente woningen	**998**					
Tijdelijke flexwonigen Diemerdi	42	Nee	Voor 1-1-2029	n.t.b.		
Totaal	**1040**					

Te realiseren binnen afsprakenperiode	Mogelijk te realiseren binnen afsprakenperiode	Mogelijk te realiseren op nog onbekend moment	Nog geen corporatie betrokken
303	263	135	279

Tabel 1. Nieuwbouwprogramma sociale huur 2025 t/m 2028

b. In een nieuw te initiëren ‘Samenwerkingstafel nieuwbouw’, bestaande uit medewerkers van de corporaties en de gemeente, sturen partijen op het realiseren van het voorgenomen bouwprogramma en bespreken zij kansen en eventuele knelpunten. Ook kunnen er ontwikkelkansen besproken worden. Indien nodig worden bespreekpunten geagendeerd voor het ambtelijk of bestuurlijk overleg prestatieafspraken. De hoofdlijn uit de gesprekken in de samenwerkingstafel wordt teruggekoppeld aan HPD.

c. **Samenwerken aan nieuwbouw**

1. Gemeente en corporaties hebben de wens dat nieuwbouw betaalbaar voor de doelgroep, energiezuinig, klimaatadaptief en zo nodig levensloopbestendig is. Uitgangspunt daarbij is een voor beiden financieel en maatschappelijk verantwoord project en een zo spoedig mogelijke realisatie.
2. Gemeente en de bij een project betrokken corporatie kijken op projectniveau samen naar oplossingen om de nieuwbouw mogelijk te maken en te versnellen, en passen per project maatwerk toe.
3. Bij alle nieuwe projecten (Griend en projecten die niet in tabel 1 zijn opgenomen) stemmen gemeente en de bij het project betrokken corporatie in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar de uitgangspunten voor de (ruimtelijke) kaders af.
4. Indien corporaties of gemeente bij de in tabel 1 opgenomen projecten afwijking van kaders nodig vinden om te komen tot een financieel en maatschappelijk verantwoord project, treden gemeente en de betrokken corporatie met elkaar in overleg om te bezien hoe het project alsnog kan worden gerealiseerd.

d. De corporaties en gemeente zorgen elk intern voor voldoende personele capaciteit om de bouwopgave te realiseren. De Samenwerkingstafel nieuwbouw bewaakt dit.

e. Partijen hechten groot belang aan zorgvuldige communicatie naar bewoners. Bij plannen voor verdichting trekken partijen samen op om draagvlak te organiseren bij de bewoners van de betreffende buurt of wijk.

f. In het kader van het Didam-arrest hebben partijen de volgende afspraak: bij nieuwbouwlocaties waarvan de gemeente grondeigenaar is of was, en die een programma met overwegend sociale huurwoningen hebben, is het aannemelijk dat de ontwikkeling gedaan wordt door een woningcorporatie. Corporaties stemmen onderling zelf af welke corporatie voor welke locatie de meest gerede partij is om de ontwikkeling daarvan op te pakken en informeren de gemeente hierover. De gemeente maakt afspraken met de corporaties welke corporatie welke aantallen woningen op welke locatie zal realiseren. Deze aantallen komen terug in de jaarschijven. De corporaties zijn voor de gemeente de preferente partij om sociale woningen te realiseren of in eigendom te nemen, dat geldt ook voor projecten op grond van derden.

g. De gemeente en corporaties spannen zich in ten behoeve van een tijdige verzwaring van het elektriciteitsnet ter voorkomen van netcongestie bij nieuwbouw.

h. In projecten met overwegend sociale huur hanteert de gemeente een passende sociale grondprijs. De gemeentelijke nota Grondbeleid is daarin leidend.

i. Partijen bespreken aan de samenwerkingstafel Nieuwbouw hoe met belemmeringen om te gaan die veroorzaakt worden door bestemmingsplaneisen, -procedures en vergunningstrajecten in algemene zin.

1.3 Middenhuur

a. Partijen zien de waarde van het toevoegen van middenhuur door corporaties, maar leggen de prioriteit bij het realiseren van sociale huur. Of middenhuur mogelijk of wenselijk is, zullen zij beoordelen per project.

1.4 Flexwoningen

a. Partijen zien de toegevoegde waarde van flexwoningen, mits dit niet ten koste gaat van het realiseren van permanente woningen. De corporaties en de gemeente gaan met elkaar in gesprek over de condities waaronder de door de gemeente gewenste overname van 60 flexwoningen (42 om 18, zie bijlage 1) door de corporaties een mogelijkheid is.

1.5 Verkoop

Partijen hebben als gezamenlijk doel om op den duur te groeien naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad (zoals overeengekomen in de Woondeal MRA). Vanuit dit streven zijn partijen terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen. Toch kan verkoop bijdragen aan volkshuisvestelijke opgaven.
Daarom spreken partijen af:
1. Verkoop vindt alleen plaats onder voorwaarden die bijdragen aan de Diemense volkshuisvestelijke doelen.
Voorbeelden zijn het realiseren van groei, het verduurzamen van woningen en het zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad. Onder zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad wordt bijvoorbeeld verstaan het realiseren van toekomst- en levensloopbestendige woningen in plaats van woningen die minder goed aansluiten op de woonbehoefte in Diemen.
2. Partijen bespreken vooraf gezamenlijk de uitgangspunten die corporaties hanteren bij voorgenomen verkoop, waaronder:

- Type woning,
- Gemengde VVE’s,
- Wijkbalans.

3. Werk- en procesafspraken zijn gemaakt over de invulling en uitvoering van deze uitgangspunten.
4. Partijen monitoren jaarlijks gezamenlijk het aanbod van sociale huurwoningen.
Op basis van deze monitoring sturen partijen actief op een groeiende voorraad. Zo dragen partijen bij aan een structurele toename van het aanbod voor woningzoekenden gedurende de afsprakenperiode. Partijen zetten zich actief in om een (tijdelijke) afname van woningaanbod te voorkomen. Mocht een afname op jaarbasis zich toch aandienen, dan zoeken partijen gezamenlijk naar passende oplossingen. Het aantal te verkopen woningen wordt langzaam opgebouwd zodat deze in balans is met de nieuwbouwopleveringen. Naar verwachting zal het zwaartepunt van de oplevering van de nieuwbouw in het tweede gedeelte van de afsprakenperiode liggen.

Met deze afspraken borgen partijen dat verkoop van sociale huurwoningen alleen plaatsvindt als dit bijdraagt aan de volkshuisvestelijke doelen en de kwaliteit van de woningvoorraad in Diemen. Basis hiervoor is een goede samenwerking op basis van vertrouwen en transparantie.

2. Betaalbaarheid

Opgave en ambitie
Partijen willen woonlasten betaalbaar houden en de beschikbare betaalbare voorraad goed verdelen onder de juiste doelgroepen. Huurders hebben een huur die past bij hun inkomen. Mochten huurders toch moeite hebben om rond te komen, dan is het van belang om betalingsproblemen zo vroeg mogelijk te signaleren en de juiste ondersteuning te bieden. We streven naar een gezonde mix van inkomensgroepen in wijken en complexen. De ontwikkeling van de corporatievoorraad naar huurprijscategorie en woningtype en de effecten op de slaagkansen voor woningzoekenden monitoren we actief. De bestaande regelingen voor schuldhulpverlening, vroegsignalering, minimaregelingen en bijstand spelen een grote rol bij het voorkomen van huurschulden.

2.1 Op peil houden van de betaalbare woningvoorraad

a. Partijen streven naar een goede balans tussen inkomens van woningzoekenden en huurprijzen. De corporaties sturen erop dat 75% van de aangeboden sociale huurwoningen, een huurprijs heeft tot de aftoppingsgrenzen, met een minimum van 70%. Partijen monitoren jaarlijks de slagingskansen van de verschillende sociale groepen en bekijken of bijstelling van het genoemde percentage nodig is.

b. Partijen willen meer zicht hebben op de omvang van het goedkoop en duur scheefwonen in Diemen en bespreken in 2026 hoe daar zicht op te krijgen.

2.2 Huurbeleid

a. Voor de huurverhoging en huurbeleid volgen de corporaties de landelijke richtlijnen en Nationale prestatieafspraken. De exacte invulling van het jaarlijkse huuraanpassingsbeleid is onderwerp van gesprek tussen de afzonderlijke corporaties en de eigen huurdersvertegenwoordiging, zoals vastgelegd in de Wet Overleg Huurders Verhuurders.

b. De corporaties voeren jaarlijks het gesprek met de eigen koepel over de huuraanpassing, waaronder over het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De opbrengst uit de inkomensafhankelijke huurverhoging mag buiten de huursom worden gehouden onder de voorwaarde dat corporaties deze huurinkomsten volledig inzetten om de ambities in de prestatieafspraken Diemen waar te maken. Het gaat hierbij om investeringen gericht op het verbeteren en verduurzamen van bestaande sociale huurwoningen en het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen in Diemen. Dit wordt jaarlijks gemonitord.

   De corporaties houden oog voor de betaalbaarheid voor huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. Dit nemen zij mee in het jaarlijkse gesprek met de eigen huurdersvertegenwoordiging over de huuraanpassing en kan bijvoorbeeld gaan over het differentiëren van de inkomensafhankelijke huurverhoging aan de hand van het inkomen en het huurprijsniveau, en maatwerkregelingen.

2.3 Samenwerking bij vroegsignalering en schuldenproblematiek

a. Gemeente en corporaties continueren hun samenwerking rondom vroegsignalering en schuldenproblematiek en overleggen periodiek met elkaar. Zij informeren HPD over de ontwikkeling van huurachterstanden en de oorzaken daarachter.

b. Partijen spannen zich in om huurders te informeren over de verschillende regelingen rondom schuldhulpverlening, minimaregelingen en bijstand.

3. Duurzaamheid en woningkwaliteit

Opgave en ambitie
Diemen wil in 2040 onafhankelijk zijn van fossiele energiebronnen. De Woonvisie, Omgevingsvisie en de Duurzaamheidsagenda 2020-2025 vormen hierbij het beleidskader. De corporaties hebben de ambitie dat in 2050 alle sociale huurwoningen aardgasvrij zijn en duurzaam verwarmd kunnen worden. Partijen omarmen de verduurzamingsopgave en ongeacht de tijdshorizon, betekent dit dat partijen vol aan de slag gaan.

De komende jaren gaan we gezamenlijk op zoek naar de beste aardgasvrije warmteoplossingen op buurtniveau. Hierbij is het van groot belang om bewoners vroegtijdig en actief te betrekken en te ondersteunen. De gemeente heeft de regie om de woningvoorraad via wijkuitvoeringsplannen hierop voor te bereiden en betrekt daar de corporaties en het Huurdersplatform Diemen bij.

Het accent tot 2028 ligt op het formuleren van een passende warmtestrategie, het uitfaseren van EFG-labels en het bouwen van nieuwe duurzame huurwoningen. Daarbij willen we de komende jaren ook samen leren en ervaring opdoen als het gaat om klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit.

Verder is het van belang dat de woningen kwalitatief goed zijn voor bewoners. Daarom zetten we in op goede informatie aan bewoners over gebruik van de woning en monitoren we klachten over vocht en schimmel.

3.1 Naar een duurzame en energiezuinige woningvoorraad

a. Partijen hebben samen de ambitie om op termijn onafhankelijk te zijn van fossiele energiebronnen. De periode 2025-2030 benutten zij om hierin gezamenlijk een sterke gezamenlijke start te maken.

b. De corporaties pakken woningen met een E, F en G label versneld aan. Op basis van de Nationale Prestatieafspraken zorgen de corporaties dat er in 2028 nagenoeg geen woningen meer met dit label in portefeuille zijn. De afbouw van de aantallen EFG staat in bijlage 2.

c. De gemeente is regisseur van de warmtetransitie en organiseert een brede overlegtafel met daarin diverse lokale partijen (netbeheerders, provincie, ondernemers, bewoners, verhuurders). In samenspraak met deze overlegtafel stelt de gemeente een warmteprogramma voor de komende 10 jaar op. Corporaties en HPD hebben een plek aan deze overlegtafel en worden betrokken bij het warmteprogramma en de wijkuitvoeringsplannen die daaruit volgen. Het warmteprogramma is in de eerste helft van 2026 gereed.

d. Partijen richten een werkgroep Duurzaamheid op. Deze werkgroep bespreekt de duurzaamheidsonderwerpen in de prestatieafspraken. De werkgroep monitort de voortgang, benoemt kansen en bespreekt eventuele knelpunten. De werkgroep kan bespreekpunten agenderen voor het ambtelijk en/of het bestuurlijk overleg. Afgevaardigden van de gemeente, corporaties en HPD hebben zitting in de werkgroep.

e. Huurders worden in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij de warmtetransitie, zowel bij de planvorming als bij de implementatie.

f. De gemeente spant zich in om draagvlak te creëren bij particulieren voor verduurzaming. Deze stimulans draagt eraan bij dat VVE’s sneller verduurzamen. De corporaties agenderen verduurzaming in complexen met gemengd bezit bij de VVE.

g. De minimale vergoeding (in geld of natura) voor huurders bij warmtetransitieprojecten wordt tussen corporatie en de eigen huurderskoepel vastgesteld. Per complex kan hiervan in overleg met de bewonerscommissie of klankbordgroep worden afgeweken.

3.2 Aanpak van energiearmoede

a. De gemeente heeft in 2024 het plan energiearmoede opgesteld. In de werkgroep duurzaamheid bespreken partijen welke acties zij op basis van dit plan willen uitzetten.

3.3 Zonnepanelen

a. Partijen willen het dakpotentieel voor zonnepanelen benutten en daarmee een duurzame opwek realiseren voor huurders. De werkgroep duurzaamheid monitort de stand van zaken, bespreekt belemmeringen en bekijkt hoe drempels weg te nemen.

3.4 Klimaatadaptatie, natuurinclusief en circulair

a. Op basis van onderzoek naar hittestress in 2025 maken corporaties en gemeente een afweging en prioritering welke maatregelen mogelijk en nodig zijn in gebouwen en buitenruimte. Deze maatregelen nemen zij op in de jaarschijf.

b. Corporaties denken mee om de gemeentelijke compensatie opgave voor verblijfsplaatsen en nestgelegenheid van vogels en vleermuizen te realiseren en dragen bij door bijvoorbeeld een aantal gevels ter beschikking te stellen of een bijdrage te leveren in de kosten. De gemeentelijke compensatieopgave is onderdeel van het soortenmanagementplan.

c. In de werkgroep duurzaamheid bespreken partijen het gemeentelijk voorstel circulariteit en overleggen welke vervolgstappen wenselijk en mogelijk zijn.

3.5 Woningkwaliteit

a. De corporaties geven actief voorlichting aan huurders over het goed gebruik van de woning (ventilatie, luchten, hoe installaties werken).

b. De corporaties registreren meldingen van huurders over schimmel en kijken daarbij naar patronen (bouwjaar, label).

c. De stand van zaken en de oplossingen om tot een efficiënte aanpak te komen van woningkwaliteit (waaronder schimmelproblematiek), staat minimaal eens per jaar op de agenda van het ambtelijk overleg.

4. Passende woningen

Opgave en ambitie
Er is schaarste op de woningmarkt die ook de huisvesting van specifieke groepen in Diemen raakt. Mensen worden ouder en de extramuralisering is er op gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. We willen dat alle Diemenaren, dus ook Diemenaren met een zorg en/of ondersteuningsvraag, goed kunnen wonen. We staan gezamenlijk voor een goede verdeling van de schaarse betaalbare woningen over de verschillende groepen. We implementeren de 'Tien Werkafspraken' voor de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen, verkennen kansen voor realisatie van woningen voor verschillende aandachtsgroepen en stimuleren de doorstroming naar passende woningen.

4.1 Realiseren van passende woningen

a. Gemeente en corporaties dragen bij aan de ontwikkeling van voldoende woningen voor starters, senioren en sociale zorggeschikte, geclusterde en nultredenwoningen.

b. De gemeente brengt de woonbehoefte van de diverse aandachtsgroepen in beeld. De partijen bespreken deze woonbehoefte.

c. Bij nieuwbouwprojecten bespreken partijen het project om goed aan te kunnen sluiten op de behoefte van en de toegankelijkheid voor de doelgroep van de betreffende nieuwbouw. In het ambtelijk overleg vindt daarvoor periodiek een projectenronde plaats.

d. De gemeente is verantwoordelijk voor het vinden van passende huisvesting van aandachtsgroepen, zoals economisch daklozen en de opvang van alleenstaande minderjarige vreemdelingen. Wanneer de gemeente concrete voorstellen doet, gaan corporaties hierover met de gemeente in gesprek om een bijdrage te leveren aan de huisvesting van deze groepen.

e. Lieven de Key en de gemeente zijn in gesprek over de verkoop van het woonzorg/ouderen complex Berkenstede. Dit is een al lopend proces.

4.2 Huisvesting van urgenten en statushouders

a. Corporaties bestemmen 30% van de jaarlijks vrijkomende woningen voor de huisvesting van mensen met urgentie en statushouders, waarbij in beginsel 20% wordt ingezet voor huisvesting van mensen met urgentie en 10% voor huisvesting van statushouders. In noodzakelijke situaties gaan corporaties en gemeente met elkaar in gesprek. Stadsvernieuwings-urgenten maken geen deel uit van de genoemde 30%.

b. In het overleg 'voortgang directe bemiddeling' monitoren en bespreken corporaties en gemeente de huisvesting van urgenten en statushouders. Zij maken jaarlijks afspraken over de te huisvesten aantallen per groep en per corporatie.

c. Huisvesting van cliënten/urgenten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of het beschermd wonen vindt plaats via de 'Tien Werkafspraken'.

4.3 Huisvesting van statushouders

a. Corporaties spannen zich in om een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

b. In het ‘ketenoverleg huisvesting statushouders’ monitoren gemeente en corporaties elk kwartaal de voortgang. Het HPD ontvangt in het ambtelijk overleg een terugkoppeling over de stand van zaken van de huisvesting van statushouders.

c. De gemeente onderzoekt of zij naast huisvesting van statushouders door de corporaties ook andere mogelijkheden van huisvesting voor deze doelgroep kan vinden.

d. Begeleiding van statushouders is een belangrijke voorwaarde voor een goede landing in de woning en de buurt. De gemeente is eindverantwoordelijk voor de begeleiding van statushouders. In het ketenoverleg wordt gewerkt aan een integrale aanpak om ervoor te zorgen dat statushouders een ‘zachte’ landing krijgen.

4.4 Inzet op doorstroming

a. Partijen evalueren de regeling ‘van Groot naar Beter’. Intentie van alle partijen is om de regeling te continueren.

b. Afhankelijk van de uitkomst van de evaluatie starten partijen een gezamenlijke campagne om de ‘van Groot naar Beter regeling’ meer onder de aandacht te brengen.

c. Streven is dat nieuwbouw de doorstroming stimuleert, indien mogelijk binnen de wijk. De gemeente onderzoekt wat hiervoor nodig is, in het bijzonder in het toepassen van de huisvestingsverordening.

d. De lokale voorrang zoals volgt uit de huisvestingsverordening wordt door de corporaties toegepast op de verschillende woningtypes en doelgroepen. Mutaties van woningen en oplevering van nieuwbouw hebben invloed op de mate van lokale voorrang die mogelijk is. Corporaties en gemeente monitoren de toewijzingen aan Diemenaren en gaan in gesprek of bijstelling in toewijzing nodig is.

e. Partijen brengen actief bij huurders de mogelijkheden van woningruil onder de aandacht.

5. Sterke wijken

Opgave en ambitie
We streven naar schone, hele en veilige wijken, divers van samenstelling en waarin bewoners omkijken naar elkaar. We zien leefbaarheid als een gezamenlijke opgave en verantwoordelijkheid. Met een gevarieerd woningaanbod en passende toewijzing dragen we bij aan de leefbaarheid. Daarbij hebben we ook aandacht voor het stimuleren van ontmoeting en tegengaan van eenzaamheid. In de wijk staat een hecht netwerk van partners die elkaar weten te vinden en samen met bewoners de leefbaarheid versterken. In het geval van overlast en woonfraude treden we op.

5.1 Samen werken aan leefbare wijken

a. In het zorg- en signalenoverleg bespreken corporaties en gemeente woon- en zorgoverlast en eventuele knelpunten en benodigde acties daarin. In 2026 stellen corporaties en gemeente een procesbeschrijving op met daarin werkwijze, rollen, verantwoordelijkheden en aanspreekpunten bij leefbaarheidsvragen en overlast. De gemeente neemt hierin de regie.

b. De partijen delen actief signalen ten behoeve van leefbaarheid in de wijken met elkaar. Daarnaast is leefbaarheid periodiek onderwerp van gesprek in het ambtelijk overleg.

c. Partijen besteden via hun eigen kanalen extra aandacht aan het verbeteren van bewonersgedrag om overlast van ongedierte (ratten en muizen) te voorkomen.

d. De gemeente en corporaties continueren de inzet op buurtbemiddeling. De gemeente financiert de buurtbemiddeling.

e. Corporaties en de gemeente continueren de aanpak op ondermijnende criminaliteit en pakken met de methode Scheerlicht gezamenlijk woonfraude aan. Dit project is gericht op een brede en integrale aanpak van woonfraude.

f. Corporaties en gemeente zetten in op het bevorderen van ontmoeting. En beogen dat de inzet van corporaties met betrekking tot hun eigen bezit en de inzet van de gemeente met betrekking tot publieke voorzieningen en de openbare ruimte elkaar versterken.

g. Bij nieuwbouw bekijken gemeente en corporaties of het realiseren van een ontmoetingsruimte wenselijk en mogelijk is en of dit past binnen de financiële kaders van het project. Voorwaarden voor het realiseren van een ontmoetingsruimte, zowel in de nieuwbouw als bestaande bouw, zijn afspraken over de exploitatie en het beheer van de ontmoetingsruimte.

6. Samenwerking

Opgave en ambitie
De drie partijen constateren dat hun samenwerking goed loopt. Er is betrokkenheid, inlevingsvermogen, partijen denken met elkaar mee en er is een gevoel van gedeelde verantwoordelijkheid. Partijen stemmen regelmatig de voortgang van afspraken af en weten elkaar in geval van problemen snel te vinden. Deze samenwerking willen we in 2025-2028 doorzetten.

6.1 Afstemming en monitoring

a. Ten minste tweemaal per jaar vindt 'Bestuurlijk Overleg' plaats tussen de gemeente, corporaties en huurdersplatform Diemen over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg waar dit meerwaarde heeft.

b. Regelmatig vindt overleg plaats in het 'Ambtelijk Overleg', bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersplatform Diemen. Het Ambtelijk Overleg zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar werkgroepen en overlegtafels. Het voorzitterschap en penvoering van het Ambtelijk Overleg rouleert tussen corporaties en gemeente.

c. In de Samenwerkingstafel nieuwbouw bespreken gemeente en corporaties de voortgang van bouwprojecten en nieuwe ontwikkelkansen. HPD sluit niet aan bij de gesprekken maar wordt in het Ambtelijk Overleg op de hoogte gehouden.

d. De werkgroep Duurzaamheid bespreekt de duurzaamheidsonderwerpen in deze prestatieafspraken. De werkgroep monitort de voortgang, benoemt kansen en bespreekt eventuele knelpunten.

e. Daarnaast zijn er de volgende overleggen:
   - Huisvesting urgenten en statushouders: voortgangsoverleg directe bemiddeling.
   - Statushouders: 'ketenoverleg huisvesting statushouders'.
   - Woon- zorgoverlast: zorg- en signalenoverleg

   Aandachtspunten uit deze overleggen worden geagendeerd voor het Ambtelijk Overleg.

f. In de jaarschijf staan de werkafspraken en activiteiten die bijdragen aan het behalen van de meerjarenafspraken. Het ambtelijk overleg monitort de afspraken in de jaarschijf en actualiseert de jaarschijf voor het opvolgende jaar.

6.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

a. Deze meerjarenafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2028. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

b. Partijen zijn afhankelijk van wetgeving en beleid van verschillende overheidslagen (Rijk & provincie). Dit kan betekenen dat bij verandering van wetgeving, beleid en/of veranderende economische omstandigheden de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

c. Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd onderbouwd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.

d. Bij een eventueel geschil vindt in het Ambtelijk Overleg afstemming plaats om tot een oplossing te komen. Als dit niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, corporaties en het Huurdersplatform Diemen.

Bijlage 1 Voorraadontwikkeling

Stand sociale voorraad	***Rochdale***	***Stadgenoot***	***De Key***	***Alliantie***	***Totaal***
Stand sociale sector 31-12-2024	2.209	209	1.202	106	3.726
Stand vrije sector 31-12-2024	85	26	24		135
	2.294	235	1.226	106	3.861
Voorraad woningen naar huurprijsklasse	**Rochdale**	**Stadgenoot**	**De Key**	**Alliantie**	**Totaal**
kwaliteitskortingsgrens / goedkoop	50	12	921	1	984
tm lage aftoppingsgrens	1.309	111	146	62	1.628
tm hoge aftoppingsgrens	142	16	37	17	212
tm liberalisatiegrens	647	69	94	26	836
liberalisatiegrens met sociaal contract	61	1	4	-	66
Aantal sociale huurwoningen en wooneenheden ultimo periode	2.209	209	1.202	106	3.726
Aantal vrije sector woningen ultimo periode	85	26	24	-	135
Totaal	2.294	235	1.226	106	3.861

Tabel 2. Stand sociale voorraad 31-12-2024

Bijlage 2 Afbouw EFG-labels

Jaartal per 31 december	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal resterende EFG-labels (o.b.v. Pre-label)	134	57	54	54	0

Tabel 3. Aantal EFG-labels

Lieven De Key: Aantallen woningen die in het betreffende jaar worden aangepakt:

	2025	2026	2027	2028
Rode Kruislaan 1101-1134	17			
Rode Kruislaan 1201-1234	16			
Rode Kruislaan 1301-1334	16			
Rode Kruislaan 1401-1434	12			
Rode Kruislaan 1501-1534	16			
totaal weggewerkt	**77**	**0**	**0**	**0**

Tabel 4. Aantal EFG-labels Lieven De Key

Rochdale: Aantallen woningen die in het betreffende jaar worden aangepakt:

	2025	2026	2027	2028
Prinses Irenestraat		3		
Rode Kruislaan				54
totaal weggewerkt	0	3	0	54

Tabel 5. Aantal EFG-labels Rochdale

Input is op basis van pre-labels, onzelfstandige woningen zijn niet meegenomen in de aantallen (hebben geen label).
Pre-label is de situatie wanneer we nu zouden afmelden (nieuwe situatie). Huidig label is het label wat is afgemeld, maar achterloopt op de methodiek.

Bijlage 3 Begrippenlijst

Volgt nog

Tekenblad

Overeengekomen te Diemen op 6 oktober 2025.

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen …… Marian Everhardt Wethouder Wonen	
Namens Rochdale …… Mohamed Acharki Bestuursvoorzitter	Namens de huurders van Rochdale …… Jos van Veen
Namens Lieven de Key …… Karin Verdooren Algemeen directeur-bestuurder	Namens HVArcade …… Helmie Bijleveld Voorzitter
Namens Stadgenoot …… Anne Wilbers Bestuursvoorzitter	Namens Huurgenoot …… Roos de Jong Bestuurslid
Namens De Alliantie …… Anne Oosterbaan Directeur	Namens HBVA …… Levina Schuller- de Lange Voorzitter